«Анализ формул постановления правительства РФ № 354 (новые правила предоставления коммунальных услуг), сравнение постановлений № 354 и № 307.»

Автор статьи: Плаксин Виктор, фирма «Кварта-С», email: victor@kvarta-c.ru, сайт: www.kvarta-c.ru
Версия статьи: 15 декабря 2012

I. Цель данной статьи – помочь разобраться в постановлении правительства РФ № 354 от 6 мая 2011, которое вступило в силу 1 сентября 2012, и содержит правила предоставления коммунальных услуг собственникам домов. В статье приведен анализ и сравнение формул 354-го постановления с формулами предыдущего постановления № 307, которое отменяется с вступлением в силу 354-го. Статья также содержит анализ новых требований к форме платежных документов (квитанций квартплаты).

II. Период действия

№	Период	Действующее постановление
1)	до 9 июня 2011	№307 в редакциях до 06.05.2011
2)	с 9 июня 2011 до 1 сентября 2012 *	№307 в редакции от 06.05.2011
3)	с 1 сентября 2012 **	№354 в редакции от 06.05.2011

*) последняя редакция постановления № 307 от 6 мая 2011 вступила в силу 9 июня 2011, через 7 дней после официального опубликования, которое было сделано 30 мая - 1 июня.

**) постановление 354 вступает в силу ровно через 2 месяца после вступления в силу постановления правительства РФ №258 от 28 марта 2012 о нормативах потребления коммунальных услуг.

III. Основные изменения в постановлении №354

- 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 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;
- 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.

IV. Общедомовые нужды (ОДН)

Объем общедомовых нужд (ОДН) в общем случае складывается из следующих составляющих:
(1) реального объема услуги на общие нужды дома за пределами квартир (в местах общего пользования, придомовой территории);
(2) объема, израсходованного в случае аварии (например, разрыв трубы в подвале дома и утечка);
(3) технологических потерь в инженерных сетях дома;
(4) а также объема, вызванного перерасходом (или недобором) внутри квартир, не имеющих индвидуальных приборов учета, расчет в которых происходит по нормативам, а не по индивидуальным приборам учета.

Из-за наличия четвертой составляющей объем ОДН может быть не только положительным, но и отрицательным (в случае, если в квартирах, не оборудованных приборами учета, фактический расход меньше нормативов). Положительный объем ОДН увеличивает квартплату жильцов, отрицательный объем, наоборот, уменьшает начисления по квартплате.

В случае наличия домового счетчика объем ОДН по водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению и отоплению (за исключением случая по отоплению, когда во всех лицевых счетах нет индивидуальных счетчиков) объем ОДН рассчитывается по следующей формуле, которая верна для всех постановлений (и 307, и 354):

Vодн = Vдом – Vсчет – Vнорм, где:

Vодн – объем общедомовых нужд (на все лицевые счета),
Vдом – объем по общедомовому счетчику,
Vсчет – сумма объемов в квартирах по квартирным счетчикам,
Vнорм – сумма нормативов в квартирах без счетчиков.

(Более подробно об общедомовых нуждах – читайте статью «ОДН. Что это такое?»: www.kvarta-c.ru/odn)

Объем ОДН должен быть распределен по лицевым счетам тем или иным образом, в зависимости от действующего постановления:

Период	Действующее постановление	Распределение объема общедомовых нужд (ОДН)
до 9 июня 2011	№307	Для водо-, газо- и электроснабжения: только по лицевым счетам, имеющим квартирные счетчики, пропорционально потребленным объемам по счетчикам **Vi**. Для отопления: по всем лицевым счетам пропорционально площади лицевых счетов **Si**.
с 9 июня 2011 до 1 сентября 2012	№307	По всем лицевым счетам. Для водо-, газо- и электроснабжения: пропорционально потребленным объемам внутри квартир **Vi** (по квартирным счетчикам или нормативам, если квартирных счетчиков нет). Для отопления: пропорционально площади лицевых счетов **Si**.
с 1 сентября 2012	№354	Если объем ОДН положителен, то он распределяется на всех потребителей данной коммунальной услуги, т. е. на все лицевые счета, как жилые (квартиры), так и нежилые (магазины, офисы), пользующихся данной коммунальной услугой, пропорционально площади лицевых счетов **Si** (пункт 44). Если объем ОДН отрицателен (в случае фактического потребления в квартирах без счетчиков меньше норматива), то он распределяется только на жилые лицевые счета (на нежилые лицевые счета отрицательный объем не распределяется) пропорционально количеству жильцов **Ni** для водо-, газо- и электроснабжения, и пропорционально площади лицевых счетов **Si** для отопления (пункт 47.а).

В таблице ниже приведено подробное сравнение постановлений 307 и 354 в отношении расчета ОДН, даны ссылки на пункты и формулы постановлений. Условные обозначения и пояснения приведены после таблицы.

1	***Расчет общедомовых нужд (ОДН) по воде, газу, электроэнергии:***	**Постановление 307**	**Постановление 354**
1.1	Формула расчета общего объема ОДН при наличии домового счетчика	**Vодн = Vдом – Vсчет – Vнорм**	
		формула (9) *(примечание *)*	формулы (11) и (12)
1.2	Распределение ОДН по лицевым счетам	По всем лицевым счетам (с 9 июня 2011) или только по лицевым счетам, имеющим квартирные счетчики (до 9 июня 2011, если в доме есть хотя бы один квартирный счетчик).	По всем лицевым счетам, если Vодн>0, или только по жилым лицевым счетам, если Vодн<0
1.3	Распределение ОДН пропорционально	Потребленному объему в квартире **Vi** (расчитанному по показаниям квартирного счетчика или нормативу, если нет квартир.счетчика)	Площади лицевого счета **Si**, если Vодн>0, или количеству жильцов **Ni**, если Vодн<0. (пункты 44, 46, 47.а)
1.4	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет	**Vодн * Vi / (Vсчет+Vнорм)** (с 9 июня 2011) или **Vодн * Vi / Vсчет** (до 9 июня 2011) *(примечание **)*	**Vодн * Si / Sобщ** или **Vодн * Ni / Nобщ**

2	***Расчет общедомовых нужд (ОДН) по отоплению:***	**Постановление 307**	**Постановление 354**
2.1	Формула расчета общего объема ОДН при наличии домового счетчика	Ежегодная корректировка (13-тая квитанция): **Vодн = Vдом – (Vср * Sобщ)** формула (8)	Ежемесячное начисление: Если есть хотя бы один квартирный счетчик: **Vодн = Vдом – Vсчет – Vнорм** формула (13) Если нет квартир. счетчиков: **Vодн = Vдом * Sодн/ Sдом** формула (14) (*примечание ****)
2.2	Распределение ОДН по лицевым счетам	По всем лицевым счетам	По всем лицевым счетам
2.3	Распределение ОДН пропорционально	Площади лицевого счета Si	Площади лицевого счета Si
2.4	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет	**Vодн * Si / Sобщ**	**Vодн * Si / Sобщ**
3	***Расчет общедомовых нужд (ОДН) по отоплению, в случае его самостоятельного производства:***	**Постановление 307**	**Постановление 354**
3.1	Формула расчета общего объема ОДН - **топлива**, использованного при производстве отопления	-	**Vодн = Vдом** формула (18)
3.2	Распределение ОДН по лицевым счетам	-	По всем лицевым счетам
3.3	Распределение ОДН пропорционально	-	Площади лицевого счета **Si**
3.4	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет	-	**Vодн * Si / Sобщ**
4	***Расчет общедомовых нужд (ОДН) по горячему водоснабжению, в случае его самостоятельного производства:***	**Постановление 307**	**Постановление 354**
4.1	Формула расчета общего объема ОДН - **топлива**, использованного для подогрева хол. воды при производстве гор. воды	-	**Vодн = Vдом** формула (20)
4.2	Распределение ОДН по лицевым счетам	-	По всем лицевым счетам
4.3	Распределение ОДН пропорционально	-	Потребленному объему горячей воды в квартире **Vi**
4.4	Формула расчета части ОДН, приходящейся на i-тый лицевой счет	-	**Vодн * Vi / (Vсчет+Vнорм)**

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
Vср – среднегодовой объем потребления по отоплению за предыдущий год (Гкал/м2)
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 площадь всех помещений дома, включая места общего пользования

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, потребленного как внутри квартиры, так и за ее пределами, т.е. с учетом ОДН. А указанная в таблице в строке 1.4 формула применяется

только для расчета объема ОДН: (Vодн * Vi / (Vсчет + Vнорм). Поэтому, если к объему Vi, потребленному внутри квартиры, прибавить часть объема ОДН, приходящегося на данную квартиру и вычисленному по формуле строки 1.4, мы должны получить формулу, абсолютно идентичную формуле (9). Действительно:
(Vi) + (Vодн * Vi / (Vсчет + Vнорм) = (Vi) + (V дом – V счет – V норм) * Vi / (Vсчет + Vнорм) =
= Vi + (Vi* Vдом / (Vсчет + Vнорм)) – Vi = Vi * Vдом / (Vсчет + Vнорм).
Полученная формула абсолютно идентична формуле (9).

**) Приведенная формула (Vодн * Vi / Vсчет) 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 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 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 (Vi) происходит по формуле (3) - пропорционально площади i-го лицевого счета (Si): Vi = V дом * Si / S дом. Подразумевается, что Sдом = Сумма(Si) + Sодн.

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. На следующей странице приведен пример возможной корректировки формул, который реализован в программном продукте «Кварта-С: расчет квартплаты» (www.kvarta-c.ru):

Пример. Пусть, в доме одновременно используются разные типы счетчиков по электроэнергии:

Двутарифный домовой счетчик, суммарный расход по которому за день и ночь: отдельно днем: отдельно ночью:	 Vдом Vдом-день Vдом-ночь	 1000 КВт 550 КВт 450 КВт
Двутарифные квартирные счетчики в одних квартирах: суммарный объем по которым за день: суммарный объем в которых за ночь:	 Vсчет-день Vсчет-ночь	 300 КВт 200 КВт
Однотарифные квартирные счетчики в других квартирах, суммарный объем по которым:	 Vоднотар	 100 КВт
В остальных квартирах счетчики вообще отсутствуют, суммарный объем по нормативам в таких квартирах:	 Vнорм	 700 КВт

Тогда расчет общедомовых нужд следует производить по формуле (12) постановления №354:

Vодн-день = Vдом-день – Vсчет-день – Vнорм-день – Vоднотар-день
Vодн-ночь = Vдом- ночь – Vсчет-ночь – Vнорм-ночь – Vоднотар-ночь

где:
Vдом-день и Vдом-ночь однозначно определяются по показаниям двухтарифного домового счетчика,
Vсчет-день и Vсчет-ночь однозначно определяются по показаниям двухтарифных квартирных счетчиков,

Однако, с остальными слагаемыми формул возникает проблема, так как можно однозначно получить только общий объем в квартирах с однотарифными счетчиками (в целом за день и ночь) и общий объем в квартирах без счетчиков (по нормативам, которые задаются опять же в целом на день и ночь, без разделения общего норматива отдельно на дневной норматив и отдельно на ночной норматив). Но получить отдельно точные дневные и ночные объемы в квартирах с однотарифными счетчиками и в квартирах без счетчиков не представляется возможным. Постановление №354 не предлагает никакого решения для такой ситуации. Поэтому предлагаем решить ее следующим способом: распределить известный общий объем в квартирах с однотарифными счетчиками на дневной и ночной объемы пропорционально дневному и ночному объемам домового счетчика. Точно также поступить и с общим объемом по нормативам (в квартирах без счетчиков).

Разобъем общий объем по нормативам Vнорм (700 Квт) отдельно на дневной и ночной объем. Сделаем

это пропорционально общедомовым расходам днем (550) и ночью (450):
Vнорм-день = Vнорм * Vдом-день/ (Vдом) = 700 * (550/1000) = 385 Квт
Vнорм-ночь = Vнорм * Vдом-ночь/ (Vдом) = 700 * (450/1000) = 315 Квт

Также разобъем суммарный объем в квартирах по однотарифным счетчикам (100 КВт):
Vоднотар-день = Vоднотар * Vдом-день/ (Vдом) = 100 * (550/1000) = 55 Квт
Vоднотар-ночь = Vоднотар * Vдом-ночь/ (Vдом) = 100 * (450/1000) = 45 Квт

После этого, вычислим дневной и ночной объемы ОДН:
Vодн-день = Vдом-день – Vсчет-день – Vнорм-день – Vоднотар-день = 550 – 300 – 385 – 55 = -190 Квт
Vодн-ночь = Vдом- ночь – Vсчет-ночь – Vнорм-ночь – Vоднотар-ночь = 450 – 200 – 315 – 45 = -110 Квт

Убедимся, что сумма объемов с учетом ОДН будет равна объему по домовому счетчику (1000 Квт):
Vсчет-день+ Vсчет-ночь+ Vоднотар+ Vнорм+ Vодн-день+ Vодн-ночь = 300+200+100+700-190-110=1000

Полученные объемы Vодн отрицательны, так как реальный расход в квартирах без счетчиков меньше нормативов. Объемы Vодн-день и Vодн-ночь будут распределены по лицевым счетам дома пропорционально количеству жильцов. (Если бы объемы были положительны – то пропорционально площадям лицевых счетов).

V. Счета (квитанции квартплаты)

В таблице ниже приведено подробное сравнение постановлений 307 и 354 в отношении требований к платежным документам (счетам), даны ссылки на пункты постановлений.

№	***Требования к платежному документу (счету – квитанции квартплаты). В платежном документе необходимо указывать:***	**Постановление 307**	**Постановление 354**
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)
5.2	Показания общедомовых счетчиков	НЕТ	ДА (пункт 69.е)
5.3	Суммарный объем в квартирах (как в картирах со счетчиками, так и в квартирах без счетчиков по нормативу)	НЕТ	ДА (пункт 69.е)
5.4	Объем ОДН (в целом на весь дом)	НЕТ	ДА (пункт 69.е)
5.5	Сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы	НЕТ	ДА (пункт 69.к)

Постановление №354 изменяет требования к платежному документу (счету, квитанции квартплаты). Изменения в платежном документе по сравнению с поставновлением №307 приведены в вышеуказанной таблице в строках 5.1 – 5.5. Основным изменением является обязательное указание сумм ОДН в отдельных строках платежного документа и обязательное указание показаний общедомовых счетчиков, суммарного объема в квартирах (как в картирах 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 кварплаты» реализованы несколько разных форматов счетов (квитанций), соответствующие постановлению №354, в том числе и форма, утвержденная приказом Мин. рег. развития №454:

Формат платежного документа	**Размер**	**Наличие отрывной части и пустого поля для отметок банка**	**Пример формы**
Формат по приказу №454 Министерства регионального развития РФ («17 услуг с ОДН»)	Целый лист А4	Нет (предполагается отдельный чек об оплате)	www.kvarta-c.ru/rep_kvitan2.html

Формат «13 услуг с ОДН»	Половина листа А4	Нет (предполагается отдельный чек об оплате)	www.kvarta-c.ru/rep_kvitan1.html
Формат «15 услуг с ОДН»	Половина листа А4	Нет (предполагается отдельный чек об оплате)	
Формат «31 услуга с ОДН»	Целый лист А4	Есть	

VI. Прочие показатели

В таблице ниже приведено подробное сравнение постановлений 307 и 354 в отношении прочих показателей, не относящихся к общедомовым нуждам (ОДН) и платежным документам, даны ссылки на пункты постановлений.

№	*Показатель*	Постановление 307	Постановление 354
6.1	***Предоставление показаний квартирных счетчиков*** 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)
6.2	***Проверка показаний квартирных счетчиков*** 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)
6.3	***Отключение услуг в случае задолженности*** 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)
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)

Программа «Кварта-С: расчет квартплаты» на 1С:Предприятие 8.2 успешно помогает более 1000 организациям ЖКХ во многих регионах России. Реализован расчет общедомовых нужд (ОДН) как согласно действующему постановлению №307, так и новому постановлению №354, вступающему в силу 1 сентября 2012. Пользователь может просто выбрать действующее постановление и сделать автоматический расчет ОДН согласно нему. Пример форм расчета ОДН: http://www.kvarta-c.ru/doc_nach10.html

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

Другая статья на эту тему – «Общедомовые нужды. Что это такое?»: www.kvarta-c.ru/odn