



**Методические рекомендации по использованию версии 15.00.000
программного комплекса "Учет коммунальных платежей"
(Изменение методики начисления платежей
в соответствии с постановлением №1498 от 30.12.2016)**

1. Нормативно-правовая база	2
2. Общие сведения	2
2.1 Включение платы за ОДН в состав платы за содержание жилья	2
2.2 Отмена требования о доставке отдельного платежного документа для оплаты пени.....	4
2.3 Применение среднемесячного потребления при не передаче показаний ИПУ	4
2.4 Изменен порядок установления факта временного проживания.....	4
2.5 Начисление по количеству собственников	5
2.6 Отмена перерасчетов при временном отсутствии.....	5
2.8 Порядок ввода ИПУ	5
2.9 Повышающие коэффициенты	6
2.9.1 Использование средств, полученных от применения повышающих коэффициентов	6
2.9.2 Повышающие коэффициенты для ГВС при приготовлении горячей воды с помощью оборудования, входящего в состав общего имущества дома.....	6
2.9.3 Повышающие коэффициенты в коммунальных квартирах.....	6
2.9.4 Отображение повышающих коэффициентов в ЕПД.....	6
2.9.5 Обязанность составления акта о невозможности установки ИПУ	6
2.10 Расчет ОДН	6
2.11 Штрафы за неправильное начисление.....	7
3. Порядок обновления программного комплекса	7
3.1 Начисление платы за январь 2017 без обновления программного комплекса.....	8
4. Работа с новой версией программного комплекса	8
4.1 Начисление платы за ЖКУ целях содержания общего имущества.....	8
4.2 Начисление исходя из количества собственников	9
4.2 Ввод данных о количестве временно проживающих.....	9
4.3 Использование принтера формата А3	9

На настоящее руководство распространяется действие четвертой части Гражданского кодекса РФ. Никакая часть настоящего руководства не может быть скопирована, воспроизведена или передана третьим лицам каким бы то ни было способом без письменного разрешения правообладателя. При цитировании обязательна ссылка на данный документ, правообладателя и автора.

(С) 2017 ООО НПК "Интерфейс"

1. Нормативно-правовая база

Правительством РФ принято постановление №1498 от 28.12.2016 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее "постановление 1498"), которое существенно меняет порядок начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги, применяемый в соответствии с постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее "постановление 354", если особо не оговаривается, имеется в виду с учетом изменений, внесенных постановлением 1498).

Указанное постановление вступило в силу с 01.01.2017.

Так же Минстроем РФ было распространено письмо №45099-АЧ/04 от 30.12.2016 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения" (далее письмо №45099-АЧ/04), разъясняющее некоторые вопросы, возникающие в связи с применением постановления 1498

2. Общие сведения

Методика начисления платежей, утвержденная постановлением №354 в редакции постановления №1498 имеет значительное количество противоречий и нестыковок. В данной инструкции приводится лишь мнение разработчика ПО, каким образом новые правила должны применяться в реальной ситуации.

В данном разделе рассматриваются основные нововведения постановления 1498, касающиеся методики начисления платежей. Так же постановлением 1498 внесено большое количество изменений в постановление №354 и другие документы, не влияющие на начисление платежей (Порядок и периодичность проверки ИПУ, применение антимагнитных пломб, обязанность оплачивать ресурсы по ОДПУ, установленным исполнителем или РСУ и т.п.), которые не рассматриваются в данном руководстве, т.к. напрямую не влияют на методику начисления платежей.

2.1 Включение платы за ОДН в состав платы за содержание жилья

Самым существенным нововведением постановления 1498 является включение платы за общедомовые нужды в состав содержания жилья.

Несмотря на то, что данное нововведение должно было быть осуществлено еще с апреля 2016 года, как обычно в последний момент методика начисления платы была существенно изменена.

В соответствии с изменениями внесенными ЖК РФ ч.9 ст.12 закона N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" (далее - Федеральный закон N 176-ФЗ) в состав платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД с 01.01.2017.

Указанные расходы должны отображаться в платежном документе отдельными строками (последний абзац п.40 постановления Правительства РФ. N 491 от 13.08.2006 г "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ..." в редакции постановления 1498).

Указанное требование выглядит довольно смешно, т.к. при действующих сейчас

нормативах плата за дополнительные объемы ЖКУ, включаемые в содержание жилья будет составлять несколько рублей с лицевого счета.

К сожалению, как обычно, правительство ни как не анализирует экономическую целесообразность своих требований и не сопоставляет финансовый результат с необходимыми затратами ресурсов.

Органы государственной власти субъектов РФ в срок до 01.06.2017 г. должны утвердить нормативы потребления указанных услуг при содержании МКД. Данные нормативы не могут превышать действующие нормативы на ОДН, до принятия новых нормативов применяются действующие нормативы расхода услуг на ОДН по состоянию на 01.11.2016 (а соответственно выпадает услуга водоотведения, т.к. на нее норматив в настоящее время не устанавливается).

Первоначально данные услуги включаются в плату за содержание без согласия жителей.

Предусматривается возможность увеличения нормативов потребления ресурсов общим собранием.

Нормативы расхода ЖКУ целях содержания общего имущества в МКД устанавливаются на квадратный метр площади общего имущества МКД (как и на ОДН)

Следует понимать, что данные платежи за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию и водоотведение, потребляемые при содержании общего имущества начисляется исключительно на основе норматива (т.е. без учета показаний ОДПУ), таким образом у управляющей компании возникает обязанность оплачивать потребленные коммунальные услуги по показаниям ОДПУ, а хватит или нет на это денег, полученных за индивидуальное потребление ресурсов, и начисленные объемы ЖКУ в составе содержания в общем то является проблемой управляющей компании (ТСЖ).

Правда теперь УК может использовать на расчеты с РСУ средства полученные от применения повышающих коэффициентов, отказе в перерасчетах при временном отсутствии, начисляя плату по количеству собственников, составляя акты об установлении количества проживающих (см. далее)

В случае если собранная начисленная плата с учетом вышеперечисленного плата превысит показания ОДПУ, УК так же не обязана снижать размер платы.

В случае если плата за ЖКУ начисляется и собирается непосредственно РСУ у УК все равно возникает обязанность оплатить разницу между начисленными объемами ЖКУ и показаниям ОДПУ. Т.е. УК даже не начисляя плату за коммунальные услуги обязана начислять плату за ЖКУ целях содержания общего имущества и рассчитываться с РСУ.

В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК законом 176-ФЗ (ч.9.1 ст 156 ЖК РФ) плата ЖКУ целях содержания общего имущества в МКД включается в состав платы за содержание при условии что конструктивные особенности дома позволяют осуществлять потребление соответствующей услуги при содержании общего имущества

С одной стороны это можно понимать как наличие крана с водой (горячей, холодной) и канализации в местах общего пользования. С другой стороны – в письме №45099-АЧ/04 (п.1, абзац 3) прямо указано, что под наличием возможности следует понимать наличие внутридомовых инженерных систем, по которым данные ресурсы могут подаваться (т.е. фактически наличие данной услуги в МКД).

Возможно данная коллизия послужит причиной споров, т.к. правовой статус ЖК выше разъяснений минстроя. А в ЖК все же указана несколько иная формулировка.

Так же следует помнить, что в соответствии со ст. 4,5 Закона 176-ФЗ меры социальной поддержки (льготы) за ЖКУ в составе содержания предоставляются независимо от формы собственности помещения (т.о. инвалид в приватизированной квартире не получит льготы непосредственно на содержание, но получит МСП на ХВС, ГВС, Водоотведение и электроэнергию в составе содержания).

Данные требования относятся ко всем МКД, кроме находящихся на непосредственном управлении, и тех у кого способ управления не выбран или не реализован. Указанные категории домов должны оплачивать ОДН по старому (в составе платы за коммунальные услуги).

К сожалению законодатель не дал четких указаний, следует ли начислять плату за горячую воду при содержании ОИ при приготовлении горячей воды оборудованием, входящим в состав общего имущества дома (бойлер или индивидуальная котельная). Если в случае с бойлером начисление платы за горячую воду в составе содержания не особой проблемы не представляет т.к. все необходимые нормативы есть (хотя и не понятно следует ли это делать), то в случае с газовой котельной начисление платы за подогрев ГВС для содержания ОИ весьма проблематично, т.к. текст жилищного кодекса не содержит упоминаний о включении в плату за содержание расходов других ресурсов кроме тепла (газа, электроэнергии) на нагрев горячей воды.

2.2 Отмена требования о доставке отдельного платежного документа для оплаты пени

Отменено требование о направлении отдельного платежного документа для оплаты пени. Согласно второго абзаца п.70 постановления 354 (в новой редакции) суммы пени должны указываться в основном платежном документе.

2.3 Применение среднемесячного потребления при не передаче показаний ИПУ

Если показания ИПУ не переданы, расчет по среднемесячному потреблению осуществляется в течении 3-х месяцев, а не 6, как было раньше (п.п. "б" п.59 постановления 354).

2.4 Изменен порядок установления факта временного проживания

Существенно упрощена процедура установление временного проживания исполнителем. Подробно процедура описана п.56(1) постановления 354.

Количество проживающих определяется на основании составленного исполнителем акта (п.58 постановления 354), а не на основании постановления об административном правонарушении, составленного на основании указанного акта (как было до января 2017 года)

Таким образом, теперь исполнитель просто обязан направить копию акта в правоохранительные органы, а не дожидаться их реакции на данный акт, что как показала практика, не реально.

Данный пункт в перспективе создает следующую проблему: если заявление о временном проживании подал собственник (постоянно проживающий потребитель), то в таком случае он может указать дату окончания временного проживания.

Если временное проживание установлено путем составления исполнителем акта – отсутствует какая-либо процедура, позволяющая сообщить о прекращении временного проживания (т.е. исполнитель не имеет обязанности составлять новый акт по заявлению жителя по окончании проживания). Таким образом, у жителя остается единственная возможность прекратить начисление по нормативу на установленное исполнителем количество проживающих – установить ИПУ.

2.5 Начисление по количеству собственников

В случае отсутствия в помещении постоянно и временно проживающих начисление граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом собственников помещения. (п.56(2) постановления 354)

Формулировка "с учетом" в дальнейшем может вызвать большое количество споров (т.к. не понятно расчет производить исходя из количества собственников или каким то иным образом учесть в расчетах это значение), но в постановлении 1498 написано именно так. Далее предполагается, что данная формулировка все же означает исходя из количества собственников.

В тексте закона нет никакой увязки с тем, являются ли собственники квартиры юридическими или физическими лицами. Данную неопределенность можно интерпретировать и как право начислять коммунальные услуги по нормативу на одного собственника в пустующей муниципальной квартире (муниципалитет – единственный собственник)

Особо следует отметить, что количество собственников может быть довольно значительным в следствии неоднократного наследования долей (деление доли на несколько наследников).

Таким образом, если в квартире не установлены ИПУ, начисление будет производиться по нормативу минимум на одного человека.

2.6 Отмена перерасчетов при временном отсутствии

При отсутствии ИПУ и отсутствии акта о невозможности его установки перерасчеты при временном отсутствии жителей не производятся (п.86, второй абзац постановления 354) за исключением случая отсутствия всех проживающих в результате действия непреодолимой силы.

К заявлению о перерасчет должна прикладываться копия акта о невозможности установки ИПУ (п.92, второй абзац постановления 354).

По видимому, данным требованием законодатель пытается стимулировать жителей к установке ИПУ

Следует понимать, что ссылаться на непреодолимую силу жителям будет весьма проблематично (к этим случаям явно не относятся отпуска, командировки, учеба, работа в другом городе, проживание в садовом товариществе (и просто проживание по другому адресу)). Даже пребывание стационаре больницы можно интерпретировать как необязательное (в данном случае жителю придется доказывать, что нельзя было лечиться амбулаторно).

Следует обратить внимание, что перерасчет при наличии непреодолимой силы выполняется только в случае отсутствия всех жителей.

Таким образом, перерасчеты при временном отсутствии по сути упраздняются.

2.8 Порядок ввода ИПУ

Изменен порядок ввода в эксплуатацию ИПУ. ИПУ должен быть введен в эксплуатацию в течении месяца с момента установки. Исполнитель обязан осуществлять расчет по показаниям ИПУ начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода ИПУ в эксплуатацию (п.81, абзац 11 постановления 354). Ранее расчет по ИПУ должен был осуществляться с даты, следующей за днем ввода ИПУ в эксплуатацию.

Таким образом, отпадает необходимость перерасчета за часть месяца по нормативу при вводе ИПУ в середине месяца.

2.9 Повышающие коэффициенты

С января 2017 года применяется повышающий коэффициент 1.5 (вместо 1.4). Новый коэффициент применится автоматически при выполнении расчета текущего месяца за январь 2017 года (Обновление программы не требуется, если было выполнено обновление для применения коэффициента 1.4 с июля 2016 года).

2.9.1 Использование средств, полученных от применения повышающих коэффициентов

пп. у(1) п.31 постановления 354 отменен. (ранее обязывал " направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;").

Хотя как раз теперь (в связи с отменой использования в расчетах фактических объемов по ОДПУ) разница будет.

Таким образом, РСУ могут тратить данные средства по своему усмотрению, а УК по видимому, должны будут их направлять на расчеты с РСУ (в т.ч. и на погашение своей задолженности, если на доме есть ОДПУ).

2.9.2 Повышающие коэффициенты для ГВС при приготовлении горячей воды с помощью оборудования, входящего в состав общего имущества дома

При приготовлении ГВС с помощью оборудования, входящего в состав общего имущества дома (бойлер или индивидуальная котельная) – повышающий коэффициент с января 2017 применяется так же как и при установлении двухкомпонентного тарифа на ГВС - повышающий коэффициент применяется только к компоненте холодной воды по формуле 20(3) (постановление 354, Приложение 2 п.22(2)). К расходу тепла на подогрев ГВС повышающий коэффициент не применяется.

2.9.3 Повышающие коэффициенты в коммунальных квартирах

С января 2017 повышающие коэффициенты применяются в коммунальных квартирах при отсутствии квартирного ИПУ (постановлении 354, Приложение 2 п.7(1)).

2.9.4 Отображение повышающих коэффициентов в ЕПД

Предусмотрена обязанность указывать в ЕПД значение повышающего коэффициента и размер превышения платы по каждой услуге от его применения. (постановление.354, п.69, пп Г(1)).

2.9.5 Обязанность составления акта о невозможности установки ИПУ

У потребителя появилось право требовать от исполнителя составления акта о невозможности установки ИПУ (п.п. "к(3)" п.33 постановления 354).

2.10 Расчет ОДН

В методику расчета платы за ОДН при начислении ОДН в составе платы за коммунальные услуги (при непосредственном управлении, если способ управления не выбран или выбран но не реализован) внесено существенное изменение : отрицательные суммы ОДН больше не распределяются (ранее распределялись пропорционально количеству жителей, исключая нежилые помещения в пределах индивидуального потребления) (п.46 постановления 354).

2.11 Штрафы за неправильное начисление

В случае завышения начисленных платежей исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 процентов излишне начисленной суммы (155(1) и 155(2) постановления 354).

Следует помнить, что постановлению 354 относится только к коммунальным услугам. Таким образом и штраф предусматривается при завышении платы за коммунальные услуги.

Потребитель должен обратиться заявлением о выплате штрафа.

3. Порядок обновления программного комплекса

Для реализации указанных нововведений необходимо обновление программы.

Для определения порядка и стоимости обновления необходимо уточнить следующие вопросы:

1. Начисляется ли плата за содержание жилья в домах, находящихся на управлении или в ТСЖ (Для РСУ и организаций, начисляющих плату за содержание только по домам на непосредственном управлении данное обновление существенно проще и дешевле, т.к. нет необходимости вводить дополнительные строки);
2. Есть ли необходимость включения горячей воды в плату за содержание жилья (нет, если ГВС отсутствует во всех домах на управлении или в ТСЖ, по которым осуществляется начисление платы за содержание жилья)
3. В случае наличия ГВС необходимо уточнить имеется ли централизованное ГВС или бойлеры (или и то и другое одновременно). Для предприятий кроме Кировской области необходимо уточнить - при централизованном ГВС применяются однокомпонентные или 2-х компонентные тарифы.
4. Есть ли необходимость выделять поступающие суммы оплаты, поступающие в счет платы ЖКУ целях содержания общего имущества (отделять суммы поступлений по данным видам услуг от общей суммы оплаты за содержание жилья)

Обновление программного комплекса "Учет коммунальных платежей" осуществляется по заявкам пользователей, в соответствии с очередностью принятия заявок на обновление. Заявки на обновление принимаются ежедневно (по рабочим дням) с 8 до 9 часов утра по телефону +7 (8332) 49-36-39.

Для согласования порядка обновления при подаче заявки на обновление будет необходимо уточнить данные по указанным выше вопросам, а так же сообщить номер установленной версии ПК "Учет коммунальных платежей" (Можно посмотреть в основном модуле "Учет коммунальных платежей", меню "Помощь \ О программе", в открывшемся окне будет указан номер версии, например "Версия 14.08.017");

Заявку на обновление можно подать так же по электронной почте по адресу sales@gkh-kirov.ru В заявке, направляемой по электронной почте, следует дополнительно указать название предприятия, телефон (с кодом) и имя отчество лица, с кем необходимо связаться для согласования порядка установки обновления.

Пользователям, работающим с программным комплексом на нашем сервере ("Облачный сервис" или аренда программного комплекса) будет выслано отдельное письмо с порядком действий для обновления программы.

Следует так же иметь в виду то, что данное обновление существенно увеличит требования к компьютерам, на которых работает программа (обязательно применение современных мониторов, позволяющих отобразить на экране необходимое количество услуг). Так же существенно увеличится нагрузка на компьютер при выполнении расчетов.

В случае если компьютер работает очень медленно, необходимо так же сообщить об этом при согласовании обновления.

Так же в настоящее время ГИС ЖКХ не предусматривает загрузку информации о начислении платы за ЖКУ целях содержания общего имущества. Как сообщают разработчики ГИС ЖКХ, данная возможность будет предусмотрена в следующих версиях ГИС ЖКХ (как обычно, без указания конкретных сроков).

3.1 Начисление платы за январь 2017 без обновления программного комплекса

С учетом того, что правительство в очередной раз в последний день радикально изменило опубликованные ранее документы, регламентирующее начисление платы за ЖКУ целях содержания общего имущества, вероятнее всего многие предприятия не успеют обновить программу до начисления платежей за январь 2017 года.

В тоже время все указанные изменения можно перенести на февраль либо они могут быть реализованы в текущей версии программного комплекса.

Особые сложности представляет только начисление платы за ЖКУ целях содержания общего имущества. Однако учитывая то, что плата эта крайне незначительна (не более нескольких рублей с лицевого счета) на наш взгляд допустимо произвести доначисление за январь в феврале (после обновления программы), либо, в случае крайней необходимости, рассчитать суммы данных платежей вручную (умножив норматив расхода данной услуги на ОДН на площадь общего имущества дома и на тариф $SM=N_{\text{ОДН}} * S_{\text{ОИ}} * \text{Тариф}$) и доначислив полученную сумму по строке содержание жилья отдельно по каждому виду услуг (ГВС,ХВС, Электроэнергия) распределив полученную сумму по площади с корректировкой льгот.

Таким образом, сумма платы за ЖКУ целях содержания общего имущества будет отображена в январе отдельной строкой (правда в перерасчетах). Единственное что не обеспечит данный метод – предоставление льгот инвалидам и чернобыльцам в приватизированных квартирах

Для прекращения начисления платы за ОДН в составе ЖКУ следует установить признак “Нет” для порядка начисления ОДН в окне “Характеристики домов для начисления ОДН”. Исключение составляет ГВС при наличии бойлера – в данном случае должен быть оставлен режим расчета “Подогрев”.

4. Работа с новой версией программного комплекса

Для изменения расчета по среднемесячному потреблению (в течении 3-х месяцев, а не 6) после установки обновления следует сделать очистку расчетных показаний (“Разноска \ Приборы учета \ Очистка расчетных показаний”) и выполнить расчет текущего месяца.

При выполнении расчета текущего месяца все изменения в расчеты вносятся автоматически (в т.ч. применяется повышающий коэффициент 1.5 (вместо 1.4), если предусмотрено применение повышающих коэффициентов)

4.1 Начисление платы за ЖКУ целях содержания общего имущества

Данная операция осуществляется по домам за исключением

- находящихся на непосредственном управлении
- если способ управления не выбран
- если способ выбран но не реализован

Для прекращения начисления платы за ОДН в составе ЖКУ следует установить признак “Нет” для порядка начисления ОДН в окне “Характеристики домов для начисления ОДН”. Исключение составляет ГВС при наличии бойлера – в данном случае должен быть оставлен режим расчета “Подогрев” или “Подогрев по ОДПУ”.

Тарифы и нормативы ЖКУ целях содержания общего имущества следует ввести в справочник тарифов и установить в карточках нанимателя (рекомендуется воспользоваться стандартной функцией установки тарифов по дому).

Для дома обязательно должна быть введена площадь общего имущества в окне “Характеристики домов для начисления ОДН”

4.2 Начисление исходя из количества собственников

Для начисления платы за ЖКУ по количеству собственников (при отсутствии ИПУ) количество собственников должно указываться в графе “Количество жильцов”.

При этом настоятельно рекомендуется дополнительно установить признак “Расчет по кол-ву собственников” (Данное поле находится на странице “Формирование ЕПД” карточки нанимателя).

В дальнейшем планируется предусмотреть отдельное поле для указания кол-ва собственников, для автоматического переноса данных в дальнейшем заполнение поля “Расчет по кол-ву собственников” является обязательным условием.

Заполнение поля “Расчет по кол-ву собственников” позволит также автоматически включить в платежный документ уведомление для граждан об изменении порядка расчета по их квартире. Для этого следует выбрать пункт меню “Начисления \ Предупреждения \ Расчет по кол-ву собственников”. Предупреждение размещается в ЕПД в текущем месяце, при отсутствии других предупреждений в ЕПД. При необходимости данную операцию можно повторять ежемесячно.

4.2 Ввод данных о количестве временно проживающих

Количество временно проживающих (в т.ч. и установленное путем составления акта) следует вносить в поле “Временно отсутств.” со знаком “-”. Данный подход обеспечит корректное отображение количества временно проживающих граждан в ЕПД.

4.3 Использование принтера формата А3

Для того, чтобы при формировании отчета все платежи вошли на стандартный лист формата А4 программой уменьшается размер шрифтов (таким образом, при любом количестве услуг все отчеты будут ходить на стандартный лист формата А4). При увеличении количества платежей может сложиться ситуация, при которой размер шрифтов будет неприемлемо мелким. В данной ситуации рекомендуется выгружать отчет в Microsoft Excel (OpenOffice Calc) и печатать отчет на нескольких листах для склеивания. Так же возможно применение принтеров формата А3. Если принтер позволяет печатать на листах формата А3 (в т.ч. разбивая на листы А4 для склеивания или масштабруя), можно настроить программу для использования данного формата. Для необходимо установить в меню “Система \ Печать” установить галочку “Разрешить формат А3” (в основном модули или в подсистеме “Отчеты”)