

Что такое ОДН? Как начисляется плата за общедомовые нужды?

Осенью 2012 года по стране прокатилась волна «коммунальных» бунтов. Причиной стало появление в коммунальных квитанциях строки «Общедомовые нужды» (ОДН).

Судя по суммам в квитанциях, вместо оплаты воды и света в местах общего пользования гражданам предложили рассчитаться за все энергопотери коммунальщиков и откровенное воровство управляющих компаний.

Абсурд, но плата за общедомовое потребление воды и света многократно превышала поквартирные начисления по индивидуальным приборам учета.

Более того, Постановление №354, которое ввело в обязанность ежемесячное начисление платы за «общедомовку», установило плату за «общедомовое водоотведение». Что на практике должно было означать плату за общедомовую канализацию. Что это такое – никто не знает, но платить обязали.

Ситуацию усугубило отсутствие точного перечня мест общего пользования, за которые следовало платить.

В результате ловкие дельцы из ряда управляющих компаний стали включать в квартплату все что угодно, вплоть до придомовых газонов, подвалов и крыш!

Иными словами, раньше бабушка-пенсионерка экономила электричество и воду, но и за общедомовое потребление платила меньше, чем ее расточительные соседи. А теперь она может жить хоть при свете лучины и перестать пользоваться душем, но платить должна по счетам за ОДН столько, сколько напишут. В том числе за убытки, возникающие из-за утечек воды в подвалах и воровства коммунальных услуг.

О том, что такое на самом деле «общедомовые нужды», как добиться правильного начисления платежей и кто должен контролировать управляющие компании в борьбе за честные платежи, – в нашей брошюре.

Итак, с 1 сентября 2012 года вступили в силу Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах, по которым мы и живем в настоящее время¹.

Эти Правила были утверждены Постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011, поэтому их часто называют «Правила 354», или просто – «Правила предоставления коммунальных услуг».

¹Данные Правила стали действовать взамен старых Правил, которые были утверждены Постановлением правительства РФ №307 от 23.05.2006.

Именно «Правилами 354» было введено понятие «коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды», или ОДН. Но вот что удивительно: в пункте 2 этих Правил, где даны определения почти всем понятиям, используемым в этом документе, понятию «общедомовые нужды» определения нет!!!

И только в середине документа, из смысла пункта 40 мы можем предположить, что под коммунальными услугами, предоставленными на общедомовые нужды, подразумеваются коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

В то же время, если мы обратимся к формулам, по которым определяется объем услуги, предоставленной на общедомовые нужды, и который собственники обязаны оплатить, то получается, что услуги ОДН – это не что иное, как математическая разница между показаниями общедомового прибора учета и суммы показаний индивидуальных приборов учета жителей дома.

ПРИМЕР

Допустим, в дом пришло 100 единиц какого-то ресурса (например, 100 куб. м воды), а всеми индивидуальными помещениями (то есть квартирами, офисами и т. п.) потреблено только 80 единиц. Считается, что 20 единиц этого ресурса было израсходовано на общедомовые нужды.

Ведь $100 - 80 = 20$. Верно?

Далее эти 20 единиц ресурса должны быть распределены между всеми собственниками дома пропорционально размеру площади занимаемого помещения. (Чем больше площадь, тем большая доля ОДН приходилась на такого собственника.)

А если эти 20 куб. м воды просто утекли в землю? К примеру, возникла протечка в подвале, которую никто вовремя не устранил. Вода утекла, но услуга-то потребителям не оказана! Так почему жители дома должны ее оплачивать?

В этом и заключается противоречие между приведенным в ст. 40 Правил определением ОДН и порядком расчета этих же ОДН.

ВАЖНО! Технологические и иные потери коммунальных ресурсов также признаются «общедомовыми нуждами».

Также важно помнить, что плата за общедомовое потребление ресурсов начисляется даже тогда, когда потребитель фактически в квартире не проживает и индивидуальными коммунальными услугами не пользуется. Это логично: ОДН должны оплачиваться так же, как и услуги по содержанию общего имущества собственников дома. Собственник в квартире не проживает, но подъезд, двор должны убираться, коммуникации – обслуживаться и т. д.

Для домов, которые не оборудованы общедомовым прибором учета, объемом ресурса², потраченного на ОДН, определяется по нормативу (Нодн).

Норматив этот устанавливается региональными властями. Для определения величины этого норматива может быть применен метод аналога (за аналоги берутся аналогичные дома с приборами учета) либо применяется расчетный метод.

В подавляющем большинстве регионов России региональные власти применяют расчетный метод, и, как показывает практика, рассчитанный норматив невелик.

ПРИМЕР

Допустим, в дом пришло 100 единиц какого-то ресурса, а всеми индивидуальными помещениями потреблено реально 80 единиц. В этом случае считается, что 20 единиц этого ресурса было израсходовано на общедомовые нужды.

Теперь представьте, что в какой-то квартире искусственно занизили показания на 10 единиц ресурса, то есть реально потребили 30, а счетчик показал только 20 (такое может быть, например, когда в квартире нет счетчика, начисления производятся по нормативу на одного прописанного человека, а реально проживает семья из ближнего зарубежья, состоящая из 10 человек).

Тогда получается, что индивидуальными помещениями в сумме потреблено только 70 единиц ресурса, а на ОДН израсходовано не 20, а $20 + 10 = 30$ единиц.

² Здесь и далее в качестве ресурса применяется любой коммунальный ресурс, кроме отопления.

В этой ситуации потребители, в домах которых установлен прибор учета, оказались в проигрышной ситуации. Ведь в случае воровства коммунального ресурса недобросовестными плательщиками объем ресурса ОДН вырастет на величину «сворованного», а обязанность по оплате этой «сворованной» части автоматически перекладывается на добросовестного плательщика.

Количество жалоб от законопослушных граждан в связи с такими расчетами достигло критической массы. В связи с этим 16 апреля 2013 года было принято Постановление правительства РФ №344, которым в «Правила 354» были внесены изменения, касающиеся расчета ОДН. А именно – введено правило: **распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления.**

Превышение объема коммунальной услуги ОДН, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов ОДН, исполнитель (то есть УК) оплачивает за счет собственных средств. То есть такое превышение объема ОДН является коммерческими потерями управляющей организации.

Это вполне логично, потому что именно управляющая организация обязана поддерживать коммунальные сети дома в надлежащем состоянии, обязана проводить периодическую проверку правильности снятия показаний приборов учета, а также имеет право составлять акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и проводить начисления согласно этим данным.

ВАЖНО! Управляющая организация не будет нести таких «коммерческих потерь», если:

- общим собранием собственники помещений примут решение о распределении всего объема ОДН между собой;
- исполнителем услуг является ресурсоснабжающая организация (то есть действуют прямые договоры между собственниками и ресурсниками).

Нормативы потребления коммунальных услуг – ХВС, ГВС, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение на территории Псковской области установлены Приказом от 31.08.2012 №298-ОД Государственного комитета Псковской области по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства, Государственного строительного и жилищного надзора.

Норматив потребления ХВС и ГВС на общедомовые нужды на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества³, составляет:

– для МКД с централизованным холодным и горячим водоснабжением – 0,035 куб. м в месяц (ХВС)
0,035 куб. м в месяц (ГВС);

– для МКД без централизованного горячего водоснабжения – 0,035 куб. м в месяц (ХВС).

– для многоквартирных и жилых домов, потребление воды в которых производится через водоразборные колонки, норматив отсутствует.

Нормативы электроснабжения на общедомовые нужды в зависимости от степени благоустройства жилищного фонда

Группа многоквартирных домов	Норматив потребления, кВт·ч/кв. м в мес.
Дома без лифтов	2,63
Дома высотой до 8 этажей включительно, оборудованные лифтами	5,82
Дома высотой 9 этажей и выше, оборудованные лифтами	5,83

³ Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений (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.

Пример расчета за коммунальные услуги на общедомовые нужды МКД, в которых отсутствуют общедомовые приборы учета

Для примера взята трехкомнатная квартира, расположенная в девяти-этажном жилом доме, оборудованном лифтом, с центральным водоснабжением – ГВС и ХВС. Кроме того, имеем следующие характеристики:

Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме (Собщ)

16 250 кв. м

Площадь мест общего пользования (Sмоп) 2530 кв. м

Общая площадь квартиры (Sкв) 65,0 кв. м

Тариф электроэнергетики (Тэ) 3,79 руб./кВт·ч

Тариф ХВС (Тхвс) 22,73руб./куб. м.

Норматив ОДН на электроэнергию для такого дома составит 5,83 кВт·ч, для ХВС – 0,035 куб. м.

Расчет платы за коммунальные услуги ОДН

Электроэнергия

Общий объем электроэнергии ОДН составит:

$$S_{\text{моп}} \times 5,83 = 2530 \times 5,83 = 14\,749,9 \text{ кВт}\cdot\text{ч.}$$

Объем электроэнергии ОДН на 1 кв. м общей площади жилых (нежилых) помещений в данном доме составит:

$$14\,749,9 : S_{\text{общ}} = 14\,749,9 : 16\,250 = 0,91 \text{ кВт}\cdot\text{ч.}$$

Объем электроэнергии ОДН на данную трехкомнатную квартиру составит:

$$0,91 \times S_{\text{кв}} = 0,91 \times 65,0 = 59,15 \text{ кВт}\cdot\text{ч.}$$

Плата за ОДН электроэнергии составит:

$$59,15 \times T_{\text{э}} = 59,15 \times 3,79 = 224 \text{ руб. } 18 \text{ коп.}$$

ХВС

Общий объем ОДН холодной воды составит :

$$S_{\text{общ}} \times 0,035 = 2\,530 \times 0,035 = 88,55 \text{ куб. м.}$$

Объем ХВС ОДН на 1 кв. м общей площади жилых (нежилых) помещений в данном доме составит:

$$88,55 : S_{\text{общ}} = 88,55 : 16\,250 = 0,0054 \text{ куб. м.}$$

Объем ХВС ОДН на данную трехкомнатную квартиру составит:

$$0,0054 \times S_{\text{кв}} = 0,0054 \times 65,0 = 0,351 \text{ куб. м.}$$

Плата за ОДН ХВС составит:

$$0,351 \times T_{\text{хвс}} = 0,351 \times 22,73 = 7,98 \text{ руб.}$$

⁴Информация о применяемых в вашем МКД тарифах содержится в вашей квитанции.

⁵Для ГВС расчет аналогичный.

Образцы заявлений

Руководителю управляющей компании

От _____,

проживающего по адресу:

_____.

Тел.: _____.

Заявление

Я, _____, являюсь собственником (нанимателем) квартиры по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, кв. _____.

Прошу предоставить сведения о технических параметрах многоквартирного дома ___ по ул. _____ г. _____ для проверки начислений по коммунальным услугам, предоставленным на общедомовые нужды:

– размер общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а именно – суммарной площади следующих помещений (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;

– размер общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Письменную информацию, запрашиваемую в заявлении, прошу предоставить непосредственно в руки, в течение срока, предусмотренного Постановлением Правительства №731 от 23.09.2010, предварительно уведомив меня по телефону, указанному в заявлении.

Заявитель: _____

Руководителю Государственного комитета
Псковской области по делам строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Быстрову Д.М.

От _____,

проживающего по адресу:

Тел.: _____.

Заявление

Я, _____, являюсь собственником квартиры
по адресу: г. Псков, ул. _____, дом _____, кв. _____.

Исполнителем коммунальных услуг является _____.
Исполнитель производит начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, с нарушением Жилищного кодекса РФ, Постановления правительства РФ №354 от 06.05.2011. В силу п. 40 указанного Постановления распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

Приказом от 31.08.2012 г. №298-ОД «Об утверждении нормативов потребления населением коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению в жилых помещениях и на общедомовые нужды, а также по холодному водоснабжению и электроснабжению при использовании земельных участков и надворных построек на территории Псковской области» Государственного комитета Псковской области по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства, Государственного строительного и жилищного надзора норматив потребления ХВС и ГВС на общедомовые нужды на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме с централизованным холодным и горячим водоснабжением, установлен и составляет 0,035 куб. м в месяц (ХВС), 0,035 куб. м в месяц

(ГВС); норматив ОДН электроэнергии составляет на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, имеющем 9 этажей и один лифт, 5,83 кВт·ч в месяц.

Площадь мест общего пользования в МКД (**Смоп**) _____ кв. м, таким образом, общий объем ОДН (**Водн общ**) составит:

- для ХВС _____ куб. м, для ГВС _____ куб. м;
- для электроэнергии _____ кВт·ч.

Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в доме (**Собщ**) _____ кв. м.

Объем ОДН, приходящийся на мою квартиру, рассчитывается по формуле:
Водн кв = Водн общ * (Скв/Собщ).

Таким образом, исполнитель не вправе выставить объем ХВС/ГВС, предоставленный на общедомовые нужды, для моей квартиры выше _____/_____ куб. м соответственно, а для электроэнергии _____ кВт·ч.

Между тем в квитанции за _____ исполнитель для оплаты выставил мне _____, чем нарушил мои права.

Прошу:

1. Восстановить мои нарушенные права;
2. Обязать _____ провести перерасчет платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды;
3. Виновных в нарушении жилищного законодательства лиц привлечь к ответственности.

Приложение: копии квитанций за _____.

О принятых мерах прошу сообщить в письменном виде в установленный законом 30-дневный срок.

Заявитель: _____



ДЛЯ ЗАМЕТОК

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



ДЛЯ ЗАМЕТОК

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

