

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 можно, вплоть до придомовых газонов, подвалов и крыш!

Иными словами, раньше бабушка–пенсионерка сэкономила 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.

Что такое на самом деле «общедомовые нужды»? Как добиться правильного начисления платежей? И кто должен контролировать управляющие компании в борьбе за честные «платежки» – в нашей брошюре.

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

Эти Правила были утверждены Постановлением Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 года, поэтому их часто называют «Правила 354» или просто – «Правила предоставления коммунальных услуг».

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

Именно «Правилами 354» было введено понятие «коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды», или ОДН. Но вот что удивительно: во втором пункте 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 ни 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 этого 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 должно оплачиваться также, 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;
- если исполнителем услуг является ресурсоснабжающая организация (то есть действуют прямые договоры между собственниками и ресурсниками).

В Республике Татарстан нормативы потребления коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление) утверждаются уполномоченным органом – Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее – Министерство).

А органом, утверждающим тарифы на электроэнергию в Республике Татарстан является Государственный комитет Республики Татарстан по тарифам (далее – Комитет).

Срок действия принятых нормативов – не менее трех лет.

Нормативы потребления коммунальных услуг ХВС, ГВС, водоотведение на территории Республики Татарстан утверждены Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 21.08.2012 г. № 131/0

В соответствии с этим приказом норматив потребления ХВС и ГВС на общедомовые нужды на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества³, составляет:

- в многоквартирном доме 1-5 этажей – **0,03 куб.м. в месяц** (для ГВС и ХВС на каждую услугу соответственно).
- в многоквартирном доме 6 этажей и выше – **0,02 куб.м. в месяц** (для ГВС и ХВС на каждую услугу соответственно).

Норматив включает в себя: расход воды на уборку лестничных клеток, мойку пола лестничных площадок и содержание мест общего пользования, заполнение внутридомовой системы водоснабжения после ремонтов и другое, а также полив общедомовой территории.

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.

Нормативы ОДН электроэнергии на территории Республики Татарстан утверждены Постановлением Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 16.08.2012 года №3-8/э. Данные нормативы приведены в таблице:

Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды, кВт.ч. в месяц на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме					
Количество этажей	Группы оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома				
	Освещение и нормативные технологические потери	Освещение, нормативные технологические потери и иное оборудование**	Освещение, нормативные технологические потери, насосное оборудование холодного и горячего водоснабжения и иное оборудование**	Освещение, нормативные технологические потери, силовое оборудование лифтов* и иное оборудование**	Освещение, нормативные технологические потери, насосное оборудование ХВС и ГВС, силовое оборудование лифтов* и иное оборудование**
1 – 5	0,182	0,231	0,401	0,501	0,671
6 – 9	0,488	0,507	0,657	0,807	0,957
10 и более	0,588	0,604	0,744	0,974	1,114

< * > при отсутствии отдельных приборов учета коммунальной услуги по электроснабжению на силовое оборудование лифтов.

< ** > системы противопожарного оборудования и дымоудаления, дверные запирающие устройства, усилители телеантенн коллективного пользования и т.п.

Указанный норматив предназначен для расчёта объёма электрической энергии на освещение лестничных площадок, лестниц, лифтовых шахт, коридоров, колясочных, чердаков, технических этажей, обеспечение работы лифта, домофонов и прочего оборудования там, где услуги оказываются.

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

Для примера взята 2-х комнатная квартира, расположенная в 9-ти этажном жилом доме, оборудованном лифтом. Кроме того, имеем следующие характеристики:

Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме (Собщ)	– 15 260 кв.м.;
Площадь мест общего пользования (Смоп)	– 2 230 кв.м.
Общая площадь квартиры (Скв)	– 90,0 кв.м.;
Тариф электроэнергии (Тэ)	– 2,99 руб./кВт.ч.
Тариф ХВС (Тхвс) ⁴	– 19,22 руб./куб.м

Поскольку дом 9-и этажный, оборудован лифтом, норматив ОДН на электроэнергию применяем **0,807 кВт.ч.**

Расчет платы за коммунальные услуги ОДН

Электроэнергия

Общий объем электроэнергии ОДН составит:
 $Смоп \times 0,807 = 2\,230 \times 0,807 = 1\,799,61 \text{ кВт.ч}$

Объем электроэнергии ОДН на 1 кв. метр общей площади жилых (нежилых) помещений в данном доме составит:
 $1\,799,61 : Собщ = 1\,799,61 : 15\,260 = 0,118 \text{ кВт.ч}$

Объем электроэнергии ОДН на данную 2–х комнатную квартиру составит:

$$0,118 \times Скв = 0,118 \times 90,0 = 10,62 \text{ кВт.ч}$$

Плата за ОДН электроэнергии составит:
 $10,62 \times Тэ = 10,62 \times 2,99 = 31 \text{ руб. } 75 \text{ коп.}$

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

XBC⁵

Общий объем ОДН холодной воды составит:

$$S_{\text{общ}} \times 0,02 = 2\,230 \times 0,02 = 44,6 \text{ куб.м.}$$

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

$$44,6 : S_{\text{общ}} = 44,6 : 15260 = 0,0029 \text{ куб.м. (2,9 литров)}$$

Объем XBC ОДН на данную 2-х комнатную квартиру составит:

$$0,0029 \times S_{\text{кв}} = 0,0029 \times 90,0 = 0,26 \text{ куб.м.}$$

Плата за ОДН XBC составит:

$$0,26 \times T_{\text{хвс}} = 0,26 \times 19,22 = 4 \text{ руб. 99 коп.}$$

⁵ Аналогично проводится расчет по ОДН ГВС.

Руководителю Управляющей Компании

От _____

Проживающего: _____

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.

– состав общедомового имущества, потребляющего электроэнергию (наличие насосного оборудования подачи холодной, и горячей воды, автоматических запирающих устройств, усилителей телеантенн коллективного пользования, систем противопожарной автоматики и дымоудаления).

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

Заявитель: _____

Начальнику Государственного
жилищной инспекции
Республики Татарстан
Крайнову Сергею Аркадьевичу

От _____
Проживающего: _____
Тел: _____

Заявление

Я, _____ ФИО _____ являюсь собственником квартиры по адресу г. Казань, 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 6 мая 2011 г.

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 Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 21.08.2012 г. № 130/0 норматив потребления ХВС и ГВС на общедомовые нужды на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества, для многоквартирных домов выше шести этажей составляет **0,02 куб.м.**

Согласно Постановления Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 16.08.2012 года №3-8/э, норматив потребления электроэнергии на общедомовые нужды для 9-и этажного дома с лифтом составляет 0,807 кВт.ч. на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

ЧТО ТАКОЕ ОДН?



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 _____ кВтч

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

Объем ОДН приходящийся на мою квартиру рассчитывается по формуле:

$$\text{Водн кв} = \text{Водн.общ.} * (\text{Скв}/\text{Собщ})$$

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-ти дневный срок.

Заявитель: _____