

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 определении 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 Новосибирской области нормативы потребления коммунальных ресурсов утверждаются уполномоченным органом – Департаментом по тарифам Новосибирской области (далее Департамент). Срок действия принятых нормативов – не менее трех лет.

Нормативы потребления холодного и горячего водоснабжения утверждены приказом Департамента от 16 августа 2012 года № 170-В, и на общедомовые нужды составляют по **0,027 куб. метров в месяц**, на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Нормативы ОДН электроэнергии утверждены приказом Департамента от 15 августа 2012 года № 168-ЭЭ. Норматив зависит от этажности дома и оборудования МКД индивидуальным тепловым пунктом. Значения норматива приведены в таблице:

N п/п	Группы многоквартирных домов и общежитий квартирного, секционного, гостиничного и коридорного типов	Норматив, кВт/ч в месяц на 1 м ² общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме или общежитии квартирного, секционного, гостиничного и коридорного типов					
		3	4	5	6	7	8
		Срок действия нормативов					
		с 1 июня 2013 года	с 1 января 2015 года по 30 июня 2015 года	с 1 июля 2015 года по 31 декабря 2015 года	с 1 января 2016 года по 30 июня 2016 года	с 1 июля 2016 года по 31 декабря 2016 года	с 1 января 2017 года
1.	1-3-этажные дома	0,907	0,907	0,907	0,907	0,907	0,907
2.	4-5-этажные дома	1,381	1,519	1,657	1,933	2,072	2,210
3.	6-12-этажные дома, оборудованные индивидуальным тепловым пунктом	2,757	3,033	3,308	3,860	4,136	4,411

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.

4.	6-12-этажные дома, не оборудованные индивидуальным тепловым пунктом	2,682	2,950	3,218	3,755	4,023	4,291
5.	13-этажные и выше дома, оборудованные индивидуальным тепловым пунктом	4,384	4,822	5,261	6,138	6,576	7,014
6.	13-этажные и выше дома, не оборудованные индивидуальным тепловым пунктом	3,83	4,213	4,596	5,362	5,745	6,128

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

Для примера взята 2-х комнатная квартира, расположенная в 9-и этажном жилом доме, оборудованном индивидуальным тепловым пунктом. Дата проведения расчета – март 2015 года. Кроме того, имеем следующие характеристики:

Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме (Собщ)	–16 250 кв.м.;
Площадь мест общего пользования (Смоп)	– 2 530 кв.м.
Общая площадь квартиры (Скв)	– 65,0 кв.м.;
Тариф электроэнергии (Тэ)	– 2,18 руб./кВт.ч.
Тариф ХВС (Тхвс) ⁴	– 14,21 руб./куб.м.
Норматив ОДН на электроэнергию для такого дома составит	3,033 кВт.ч

Расчет платы за коммунальные услуги ОДН

Электроэнергия

Общий объем электроэнергии ОДН составит:

$$\text{Смоп} \times 3,033 = 2\,530 \times 3,033 = 7\,673,49 \text{ кВт.ч}$$

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

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

$$7\,673,49 : S_{об} = 7\,673,49 : 16\,250 = 0,472 \text{ кВт.ч}$$

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

$$0,472 \times S_{кв} = 0,472 \times 65,0 = 30,68 \text{ кВт.ч}$$

Плата за ОДН электроэнергии составит:

$$30,68 \times Tэ = 30,68 \times 2,18 = 66 \text{ руб. } 88 \text{ коп.}$$

ХВС

Общий объем ОДН холодной воды составит:

$$S_{моп} \times 27 = 2\,530 \times 27 = 68\,310 \text{ л. (0,27 куб.м. = 27 л.)}$$

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

$$68\,310 : S_{об} = 68\,310 : 16\,250 = 4,203 \text{ л.}$$

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

$$4,203 \times S_{кв} = 4,203 \times 65,0 = 273,2 \text{ л. (0,27 куб.м.)}$$

Плата за ОДН ХВС составит:

$$0,27 \times T_{хвс} = 0,27 \times 14,21 = 3 \text{ руб. } 88 \text{ коп.}$$

Образцы заявлений

Руководителю Управляющей Компании

От _____

Проживающего: _____

Тел: _____

Заявление

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

Прошу предоставить сведения о технических параметрах многоквартирного дома № ___ по ул. _____ г. Новосибирск 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;
- информацию об оборудовании многоквартирного дома индивидуальным тепловым пунктом.

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 государственной
жилищной инспекции
Новосибирской области
Лобареву И. В.

От _____
Проживающего: _____

Тел: _____

Заявление

Я, _____ являюсь собственником квартиры по адресу г. Новосибирск, 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 Департамента по тарифам Новосибирской области от 16 августа 2012 года № 170-В утвержден норматив потребления холодного и горячего водоснабжения на общедомовые нужды, который составляет 0,027 куб. метров в месяц, на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приказом Департамента по тарифам Новосибирской области от 15 августа 2012 года № 168-ЭЭ на период с 01.01.2015 года по 30.06.2015 года утвержден норматив потребления электроэнергии на общедомовые нужды на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, оборудованного индивидуальным тепловым пунктом 3,033 кВт.ч. в месяц.

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

– для ХВС (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: _____