

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».

¹ Данные 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 определении 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, объем ресурса², потраченного на ОДН, определяется по нормативу (Нодн).

Норматив этот устанавливается региональными властями. Для определения величины этого норматива может быть применен метод аналога (за аналогии 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.

В этой ситуации потребители, в домах которых установлен прибор учета, оказались в проигрышной ситуации. Ведь в случае воровства коммунального ресурса недобросовестными плательщиками, объем ресурса

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

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.

ПРИМЕР

Допустим, в дом пришло 100 единиц какого-то ресурса, а в индивидуальных помещениях было потреблено 70 единиц, тогда ОДН этого ресурса составят 30 единиц.

Однако, если для такого типа домов норматив потребления ресурса на ОДН установлен в размере 10 единиц, то для оплаты собственникам можно выставить только эти 10 единиц ОДН, остальные 20 единиц ОДН обязана оплачивать управляющая организация из своей коммерческой прибыли.

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).

В Тамбовской области нормативы потребления коммунальных ресурсов утверждаются уполномоченным органом – Управлением по регулированию тарифов Тамбовской области.

Нормативы ОДН коммунальных услуг горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии на территории Тамбовской области установлены Приказом Управления по регулированию тарифов Тамбовской области от 31.08.2012 №03/174.

Норматив ОДН ГВС и ХВС на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества³, составляет соответственно по 0,022 куб. м в месяц.

Данные нормативы включают 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.

Нормативы ОДН электроэнергии составляют:

- Для потребителей, проживающих в МКД без лифтового оборудования, – 0,7 кВт·ч в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- Для потребителей, проживающих в многоквартирном доме с лифтовым оборудованием, – 3,7 кВт·ч в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

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 лифтовым оборудованием 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 (Смоп)	2 530 кв. м
Общая площадь квартиры (Скв)	65,0 кв. м
Тариф электроэнергии (Тэ)	3,35 руб./кВт·ч
Тариф ХВС (Тхвс) ⁴	18,5 руб./куб. м.

Норматив ОДН на электроэнергию для такого дома составит 3,7 кВт·ч, для ХВС – 0,022 куб. м.

Расчет платы за коммунальные услуги ОДН

Электроэнергия

Общий объем электроэнергии ОДН составит:

$$Смоп \times 3,7 = 2530 \times 3,7 = 9361 \text{ кВт}\cdot\text{ч.}$$

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

$$9361 : Собщ = 9361 : 16\,250 = 0,58 \text{ кВт}\cdot\text{ч.}$$

Объем электроэнергии ОДН на данную трехкомнатную квартиру составит:

$$0,58 \times Скв = 0,58 \times 65,0 = 37,7 \text{ кВт}\cdot\text{ч.}$$

Плата за ОДН электроэнергии составит:

$$37,7 \times Тэ = 37,7 \times 3,35 = 126,3 \text{ руб.}$$

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

ХВС

Общий объем ОДН холодной воды составит:

$$S_{\text{моп}} \times 0,022 = 2530 \times 0,022 = 55,66 \text{ куб. м.}$$

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

$$55,66 : S_{\text{об}} = 55,66 : 16\,250 = 0,0034 \text{ куб. м.}$$

Объем ХВС ОДН на данную трехкомнатную квартиру составит:

$$0,0023 \times S_{\text{кв}} = 0,0034 \times 65,0 = 0,221 \text{ куб. м.}$$

Плата за ОДН ХВС составит⁵:

$$0,221 \times T_{\text{хвс}} = 0,221 \times 18,5 = 4,09 \text{ руб.}$$

⁵ Для ГВС расчет аналогичный, соответственно, применяется значение 0,022 куб. м в месяц.

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 Управления государственного жилищного надзора
И. о. начальника управления
Савину Константину Николаевичу

От _____,

проживающего по адресу: _____.

Тел.: _____.

Заявление

Я, _____, являюсь собственником квартиры по адресу: г. Тамбов, 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 Управления по регулированию тарифов Тамбовской области от 31.08.2012 №03/174 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг в Тамбовской области» установлены нормативы на общедомовые нужды на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, имеющем лифтовое оборудование, которые составляют 3,7 кВт·ч в месяц (по электроэнергии) и 0,022 куб. м (ХВС и ГВС). 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:

$$V_{\text{одн кв}} = V_{\text{одн общ}} * (S_{\text{кв}}/S_{\text{одн}}).$$

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

Между тем в квитанции за _____ испол-
нитель 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 _____ месяц.

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

Заявитель: _____