

Как платим за общедомовые нужды?

Это зависит от того, есть ли в доме счётчики энергоресурсов

Когда летом прошлого года в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг вдруг появилась дополнительная строчка – «ОДН за электроснабжение», это вызвало большой резонанс, что заставило Нижегородскую сбытовую компанию отсрочить начисление платы за ОДН до сентября 2012 года. Однако населению дали понять, что взимание платы за ОДН неизбежно, так как есть федеральный закон №261 от 21.11.09 г. об энергосбережении, требующий поставить на учёт расход энергоресурсов, в том числе в жилищном фонде. Так был дан старт кампании по оснащению многоквартирных домов общедомовыми узлами учёта электроэнергии, воды, тепла и газа.

В настоящее время в Выксе практически все многоквартирные дома имеют коллективные счётчики электроэнергии. В тех домах, где проводился капитальный ремонт по программе Фонда содействия реформированию ЖКХ, установили и общедомовые приборы учёта воды, тепловой энергии. Начисление платы за электроэнергию на ОДН уже никого не удивляет, но остаётся и немало вопросов. В редакцию постоянно поступают звонки и письма с просьбой помочь разобраться, как производится расчёт платы за ОДН, на основании каких тарифов и нормативов. Это и подтолкнуло вернуться к теме «общедомовые нужды». Мы постарались дать ответы на вопросы, которые в редакционной почте встречаются чаще всего.



Как рассчитывается плата за ОДН?

Расчёт ОДН в доме, оборудованном общедомовым прибором учёта (ОДПУ).

Если в доме установлен общедомовой прибор учёта, то ОДН определяется как разница между объёмом, который показал ОДПУ, и суммой показаний индивидуальных счётчиков и расходов по нормативу в квартирах, не оборудованных приборами учёта. Эта разница распределяется между всеми собственниками пропорционально площади их квартиры. Поэтому расход на ОДН, например, для трёхкомнатной квартиры будет больше, чем для однокомнатной – вне зависимости от количества проживающих в ней граждан.

Объём холодной и горячей воды и электрической энергии, предоставленный за расчётный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, где установлен ОДПУ, рассчитывается по формуле:

$$\text{Объём (количество) коммунального ресурса ОДН, приходящийся на квартиру или нежилое помещение} = \text{Показания общедомового счётчика} - \text{Общий объём потреблённого коммунального ресурса во всех квартирах, не входящих в состав общедомового имущества} - \text{Общий объём потреблённого коммунального ресурса во всех квартирах, где нет индивидуальных счётчиков (начисляется по нормативу)} \times \text{Площадь квартиры или нежилого помещения} \times \text{Площадь всех квартир и нежилых помещений}$$

ОДН по отоплению в доме, где есть коллективный прибор учёта тепла, считается по отдельной формуле:

$$\text{Колличество тепловой энергии ОДН, приходящееся на квартиру или нежилое помещение} = \text{Показания общедомового счётчика} \times \text{Площадь всех квартир и нежилых помещений} - \text{Площадь всего дома} \times \text{Площадь квартиры или нежилого помещения}$$

Расчёт ОДН в доме, в котором отсутствует общедомовой прибор учёта.

Объём (количество) тепловой энергии, холодной или горячей воды, а также электрической энергии определяется как норматив потребления, умноженный на площадь общедомового имущества. Получившийся показатель распределяется между собственниками пропорционально площади помещения, которую они занимают.

Формула расчёта выглядит так:

$$\text{Объём (количество) коммунального ресурса ОДН, приходящийся на квартиру или нежилое помещение} = \text{Норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги} \times \text{Площадь всех помещений в составе общедомового имущества} \times \text{Площадь квартиры или нежилого помещения} \times \text{Площадь всех квартир и нежилых помещений}$$

С 1 июля 2013 года плата за коммунальные услуги (кроме электроснабжения) в домах, не имеющих общедомовых приборов учёта энергоресурсов, не начисляется. Жители домов без ОДПУ оплачивают коммунальные услуги при наличии индивидуальных приборов учёта по показаниям счётчиков, при их отсутствии – по нормативу.

При расчёте нормативов потребления электроэнергии на ОДН населением, проживающим в многоквартирных домах, площади подвалов, технических подпольев, чердаков в общей площади всех помещений дома не учтены. Данная норма установлена постановлением правительства Нижегородской области от 24.12.2012 г. № 33 «О внесении изменений в постановление правительства Нижегородской области от 30 августа 2012 №594». Таким образом, при определении объёма электроэнергии, потреблённой на ОДН в многоквартирном доме, не оборудованном общедомовым прибором учёта электроэнергии, площадь мест общего пользования применяется без учёта площадей подвалов и чердаков.



Тарифы на ОДН
 Электроэнергия – 2,43 руб. за 1 кВт
 Холодная вода – 17,16 руб. за 1 куб.м
 Горячая вода – 66,95 руб. за 1 куб.м



Как сэкономить на оплате за ОДН?

Если в доме ещё не установлены общедомовые приборы учёта, то это необходимо сделать. Они позволяют считать энергоресурсы не по нормативам, а по факту: сколько дом потренил – за столько жильцы и заплатили, а это, как правило, дешевле. Уменьшить плату за ОДН может замена ламп накаливания на энергосберегающие, установка датчиков движения для освещения подъездов, подвалов и т. д.

Важно своевременно ремонтировать внутридомовые коммуникации, защитить электросети от самовольных подключений. Пусть управляющая компания проведёт обследование вашего дома, чтобы выявить места общего пользования, в которых наибольший расход электроэнергии, есть утечки воды, потери тепла, и предпринять меры для их устранения.



Что входит в понятие «общедомовые нужды»?

Под ОДН подразумевается содержание мест общего пользования: освещение лестничных площадок, обеспечение работы лифтов, домофонов, антенных усилителей и прочего оборудования.

Если говорить конкретно о водоснабжении и водоотведении, то в данную категорию закладываются расходы на уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также на технологически неизбежные процессы, например, на промывку системы канализации, слив воды при ремонте или замене вентилей, участков труб холодного водоснабжения, устранении аварийных ситуаций.

Что является общим имуществом многоквартирного дома?

Лестницы, коридоры, технические этажи, лифты, подвалы, техническое оборудование для обеспечения коммунальными ресурсами (водо-, газо-, тепло- и электроснабжение, водоотведение), инженерные сети, обеспечивающие подачу энергоресурсов в несколько квартир (лежаки, стояки).

Что входит в понятие «нежилое помещение» в многоквартирном доме?

Это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и не входящее в состав общедомового имущества многоквартирного дома:
 * встроенные (пристроенные) офисы, магазины, аптеки, библиотеки, детские клубы и т.п.;
 * помещения, переведённые в установленном законом порядке из жилых в нежилые с отдельным входом.

Проектом дома предусмотрена система отопления в подъездах, но она вышла из строя. Взимается ли плата за отопление на ОДН в указанном случае?

Поскольку система отопления подъездов предусмотрена проектом многоквартирного дома, то плата за отопление на ОДН определяется в общеустановленном порядке, как для многоквартирного дома с работающей системой отопления подъездов. При этом при наличии вины исполнителя, отвечающего за теплоснабжение, в обеспечении надлежащего содержания системы отопления подъездов, размер платы за отопление подлежит уменьшению в связи с некачественным предоставлением коммунальных услуг.

Как рассчитать водоотведение на ОДН, если не вся вода, используемая на общедомовые нужды, попадает в канализацию и, например, используется на полив газона, технологические потребности?

Вне зависимости от того, какой объём воды потребляется и на какие цели, а также от использования или неиспользования воды вообще на общедомовые нужды, объём водоотведения на ОДН при отсутствии общедомовых приборов учёта стоков определяется по нормативам потребления услуг водоотведения на ОДН (Постановление правительства РФ от 6 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Как будет начисляться плата за ОДН, если услуга не оказывается в полном объёме, например, подъезды зимой практически не моются?

Независимо от того, на какие нужды расходует вода на ОДН, в какой период года она используется и расходуется ли вообще, при отсутствии общедомовых приборов учёта в многоквартирном доме плата за ОДН определяется исходя из нормативов потребления на общедомовые нужды. Норматив потребления коммунальных услуг не может отражать величину фактического расхода какого-либо коммунального ресурса.

Норматив является некой средней величиной и устанавливается только для определения размера платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учёта, т.е. когда фактический расход ресурса невозможно измерить. Аналогично применяется норматив потребления услуг в жилом помещении, когда фактическое потребление услуг не измеряется и норматив не зависит от режима и объёма потребления услуг потребителями в помещении.

Если жителям в конкретном доме не нравится платить за ОДН по нормативам, собственники помещений в этом доме вправе принять решение об установке ОДПУ. Тогда они будут платить за фактический объём воды, который используется на ОДН в любой период года.

Приложение 2 к постановлению Правительства Нижегородской области от 30 августа 2012 г. №593

Нормативы

потребления населением коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению в жилых помещениях и на общедомовые нужды при отсутствии приборов учёта холодной воды, горячей воды и сточных бытовых вод на территории населённых пунктов Нижегородской области с численностью жителей от 50 до 100 тысяч человек

№ п/п	Степень благоустройства жилищного фонда	Этажность многоквартирных домов и жилых домов	Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению		Нормативы потребления коммунальных услуг по горячему водоснабжению		Нормативы потребления коммунальных услуг по водоотведению	
			в жилых помещениях, куб. м в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	на общедомовые нужды, куб. м в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	в жилых помещениях, куб. м в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	на общедомовые нужды, куб. м в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	в жилых помещениях, куб. м в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	на общедомовые нужды, куб. м в месяц на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
1. Многоквартирные дома или жилые дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением								
1.1.	ванна с душем, унитаз	1 - 4	4,853	0,116	3,102	0,074	7,955	0,190
		5 - 9		0,203		0,130		0,333
		10 - 12		0,280		0,179		0,459
1.2.	душ, унитаз	1 - 4	4,201	0,103	2,379	0,059	6,580	0,162
		5 - 9		0,179		0,101		0,280
		10 - 12		0,245		0,139		0,384
1.3.	унитаз	1 - 4	3,062	0,082	1,118	0,030	4,180	0,112
		5 и выше		0,112		0,041		0,153
2. Многоквартирные дома и объекты с централизованным холодным и горячим водоснабжением								
2.1.	имеющие в составе общего имущества помещения санитарно-гигиенического и бытового назначения, оборудованные общими душевыми	1 - 4	2,404	0,146	1,236	0,075	3,640	0,221
		5 - 9		0,240		0,123		0,363
2.2.	имеющие в составе общего имущества помещения санитарно-гигиенического и бытового назначения, оборудованные душевыми при всех комнатах	1 - 4	2,641	0,105	1,499	0,059	4,140	0,164
		5 - 9		0,175		0,099		0,274
2.3.	имеющие в составе общего имущества помещения санитарно-гигиенического и бытового назначения, оборудованные общими кухнями и блоками душевых при жилых комнатах в каждой секции здания	1 - 4	3,116	0,166	2,024	0,108	5,140	0,274
		5 - 9		0,283		0,184		0,467
2.4.	оборудованные раковиной, унитазом	1 - 4	1,869	0,086	0,491	0,023	2,360	0,109
		5 и выше		0,114		0,030		0,144
2.5.	оборудованные в каждой комнате ванной с душем, унитазом	1 - 4	4,153	0,151	2,507	0,091	6,660	0,242
		5 и выше		0,212		0,128		0,341
3. Многоквартирные дома или жилые дома с централизованным холодным водоснабжением без централизованного горячего водоснабжения								
3.1.	Оборудованные газовыми водонагревателями							
3.1.1.	ванна с душем, унитаз	1 - 4	6,680	0,164			6,680	0,164
		5 и выше		0,231				0,231
3.1.2.	душ, унитаз	1 - 4	5,780	0,145			5,780	0,145
		5 и выше		0,203				0,203
3.1.3.	унитаз	1 - 4	4,260	0,113			4,260	0,113
		5 и выше		0,156				0,156
3.1.4.	без унитаза	1 - 3	3,260	0,086			3,260	0,086
3.2.	Оборудованные водонагревателями, работающими на твёрдом топливе (электрическими водонагревателями)							
3.2.1.	ванна с душем, унитаз	1 - 4	6,012	0,150			6,012	0,150
		5 и выше		0,210				0,210
3.2.2.	душ, унитаз	1 - 4	5,202	0,133			5,202	0,133
		5 и выше		0,185				0,185
3.2.3.	унитаз	1 - 4	3,834	0,104			3,834	0,104
		5 и выше		0,143				0,143
3.2.4.	без унитаза	1 - 3	2,934	0,079			2,934	0,079
3.3.	Не оборудованные водонагревателем							
3.3.1.	ванна (душ), унитаз	1 - 4	3,780	0,103			3,780	0,103
		5 и выше		0,141				0,141
3.3.2.	унитаз	1 - 4	3,380	0,095			3,380	0,095
		5 и выше		0,129				0,129
3.3.3.	без унитаза	1 - 3	2,381	0,069			2,381	0,069



Проект Татьяны Шкуниной. Рисунки из открытых интернет-источников

