

**Расчет ОДН,
снижение затрат на оплату ОДН**

ОДН

ОДН – общедомовые нужды. В каждый многоквартирный дом поступает определенное количество коммунальных ресурсов, основная доля которых потребляется жильцами, некоторая же часть ресурсов идет на обслуживание дома и содержание общедомового имущества.

Помещения, входящие в состав общедомового имущества

Согласно ст. 36. п1. ЖК РФ к общедомовому имуществу относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. А именно:

- лестничные площадки;
- лестницы;
- лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- технические этажи;
- чердаки;
- подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально бытовых потребностей собственников помещений в данном доме (например, помещения для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом, овощехранилища, паркинги и т.п.).

ОДН:

Электроэнергия.

Отопление.

Горячее водоснабжение.

Холодное водоснабжение.

Общедомовой прибор учета

- ОДПУ фиксирует **ВСЕ** объем потребленного энергоресурса в доме, независимо от того, передали показания счетчиков все жильцы или нет.
- Если показания индивидуальных приборов учета переданы не всеми соседями в вашем доме, определить точный совокупный расход энергоресурса, потребленного в жилых и нежилых помещениях, невозможно.
- Это, в свою очередь, влияет на определение объема энергоресурса, израсходованного на общедомовые нужды.
- Чем больше показаний приборов учета получит расчетная служба, тем точнее будет определен совокупный расход по абонентам, а значит, точнее расчет на ОДН.

С 1 сентября 2012 г. вступили в силу Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений МКД, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

В соответствии с постановлением правительства № 344 от 16 апреля 2013 года с 1 июня 2013 года внесены изменения в постановления правительства № 354 от 16.05.2012 г.

Основные изменения

1. Разделение каждой коммунальной услуги на две составляющие: одна – предоставляемая внутри квартиры, вторая – на общедомовые нужды.
2. Исключение обязанности оплаты коммунальной услуги по водоотведению, предоставленной на общедомовые нужды.
3. Исключение обязанности оплаты коммунальной услуги по отоплению, предоставленной на общедомовые нужды.
4. Ограничение объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды потребления данной услуги (кроме случаев, если исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация или если собственниками принято решение о распределении объема коммунальной услуги, превышающего нормативный объем)
5. Применение с 1 января 2015 года повышающих коэффициентов (при определении нормативов методом аналогов), увеличивающих норматив потребления коммунальной услуги, в случае отсутствия общедомовых ПУ и (или) индивидуальных ПУ при наличии технической возможности их установки.
6. Распределение общего объема ОДН по всем лицевым счетам пропорционально их площади или количеству жильцов (а не пропорционально их объемам, как было в Постановлении Правительства №307)
7. Расчет общедомовых нужд согласно показаниям общедомовых приборов учета по новым формулам.

ОДН по электроэнергии

В сумму ОДН по электроэнергии входят затраты на:

- освещение мест общего пользования (подъездов, лестничных клеток, чердаков, подвалов, тамбуров и придомовой территории);
- энергию, потребляемую домофонами, провайдерами кабельных сетей и Интернета;
- энергию, потребляемую лифтами;
- энергию, потребляемую иным электрооборудованием, используемым в общедомовых нуждах (например, видеокамеры наблюдения, насосы, подкачивающие воду на верхние этажи, система автоматического регулирования тепла и др.; у каждого многоквартирного дома набор электрооборудования индивидуален);
- технологические потери во внутридомовых сетях.

В ОДН по холодной воде могут входить расходы воды:

- на мытье лестничных площадок и мусоропровода;
- на полив газонов;
- на промывку коммуникационных сетей;
- на внутридомовые потери в водосетях.

В ОДН по горячей воде могут входить расходы воды:

- на сброс воды в стояке, когда в многоквартирном доме производится замена батарей, змеевиков (полотенцесушителей) в ванной комнате;
- на опрессовку системы отопления после ремонта;
- на технологический пролив системы при подготовке к отопительному сезону;
- на внутридомовые потери в сетях.

Расчет ОДН

Формула № 10

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для i -го жилого помещения или нежилого помещения, определяется по формуле 10:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}},$$

где:

$V_i^{\text{одн}}$ – объем коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$ – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Расчет ОДН

Формула № 11

Приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение объем холодной воды, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным прибором учета холодной воды, определяется по формуле 11:

$$V_i = (V^Д - \sum V_u^{неж.} - \sum V_v^{жил.н.} - \sum V_w^{жил.п.} - \sum V_i^{гв} - V^{кр}) \times S_i / S^{об}$$

где:

$V^Д$ – объем холодной воды, по показаниям ОПУ;

$V_u^{неж.}$ – объем холодной воды в u -м нежилом помещении;

$V_v^{жил.н.}$ – объем холодной воды, в v -м жилом помещении без ИПУ;

$V_w^{жил.п.}$ – объем холодной воды с ИПУ в жилом помещении;

$V_i^{гв}$ – объем горячей воды (самостоятельное производство);

$V^{кр}$ – объем холодной воды при самостоятельном производстве;

S_i - общая площадь i -го помещения;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений и нежилых помещений.

Расчет ОДН

Формула № 15

Приходящийся на *i*-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) коммунального ресурса (тепловая энергия, холодная вода, горячая вода, газ, сточные бытовые воды, электрическая энергия), предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по формуле 15:

$$V_i = N^{\text{одн}} \times S^{\text{он}} \times S_i / S^{\text{об}}$$

где:

$N^{\text{одн}}$ – норматив потребления коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме; $S^{\text{он}}$ – общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

S_i – общая площадь *i*-го помещения;

$S^{\text{об}}$ – общая площадь всех помещений в многоквартирном доме.

Расчет ОДН

Формула № 16

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, для j -й принадлежащей потребителю комнаты в i -й коммунальной квартире, определяется по формуле 16:

$$P_{j.i}^{\text{одн}} = V_{j.i}^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}},$$

где:

$V_{j.i}^{\text{одн}}$ – объем коммунального ресурса, приходящийся на j -ю принадлежащую потребителю комнату в i -й коммунальной квартире, и предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме;

$T^{\text{кр}}$ – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Расчет ОДН

п.45

Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

п.46

Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с пунктами 42 и 43 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению.

Часто задаваемые вопросы про ОДН

Как избежать высоких начислений на ОДН?

- Ежемесячно передавать фактические показания прибора учета. Важно, чтобы показания передавались от всех жильцов и в максимально сжатые сроки. При длительном отсутствии потребления энергоресурса в квартире (например, в отпускной период) не забывать писать заявление на «нулевой расход». Перед отъездом в отпуск не забывать передавать показания на дату отъезда.
- Невозможность одновременного снятия показаний приводит к погрешности определения на ОДН. Эта погрешность не критична, так как данные квартирных счетчиков все время вычитаются из показаний ОДПУ.
- Объективным показателем величины энергоресурса на ОДН будет средняя величина за существующий период времени (от трех месяцев и более). Для объективного учета и снятия показаний по электроэнергии возможно смонтировать автоматизированную систему (АСКУЭ) с заменой всех квартирных счетчиков на однотипные.

Какие еще способы распределения общедомового потребления существуют? Как выбрать иной способ распределения общедомового потребления?

- Порядок распределения общедомового электропотребления на потребителей в МКД пропорционально площади помещений, принадлежащих потребителю (находящихся в его пользовании), определен Правилами предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

- Иной вариант распределения общедомового электропотребления Правилами не предусмотрен.

Как в соответствии с новыми правилами предоставления коммунальных услуг определяется объем общедомового электропотребления в МКД?

- При наличии общедомового (коллективного) прибора учета – так же как и раньше.
- При определении объема общедомового потребления из расхода электроэнергии по общедомовому (коллективному) прибору учета, установленному на вводе в дом, вычитается расход электроэнергии по индивидуальным (квартирным) счетчикам и объем электроэнергии, потребленной гражданами, у которых отсутствуют ПУ, определенный по нормативам.
- При наличии нежилых помещений в МКД (магазины, аптеки и т.д.) их объем потребления также вычитается из расхода по ОДПУ.
- При отсутствии ОДПУ объем электропотребления на общедомовые нужды определяется по нормативам.

Долги соседей учитываются при распределении ОДН на добропорядочных граждан?

- **НЕТ!** Каждый гражданин оплачивает потребление по своему индивидуальному (квартирному) прибору учета и свою долю в общедомовом потреблении, определенную в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- К каждому должнику персонально применяются все законные меры воздействия: ограничение подачи электроэнергии, взыскание задолженности в судебном порядке.

Каким образом собственники нежилых помещений в доме (магазины, кафе, парикмахерские и т.д.) оплачивают электроэнергию на ОДН?

- Собственник нежилого помещения в МКД обязан вносить плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.
- Объем электроэнергии на ОДН для собственников нежилых помещений определяется также пропорционально занимаемой ими площади помещений в МКД.
- Стоимость электроэнергии для пользователей нежилых помещений (включая ОДН) рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующей группы потребителей. Тариф «для населения» применяется только в случае, если собственник нежилого помещения относится к категории потребителей, приравненных к населению.

Если гражданин оплачивает только энергоресурс по квартирному счетчику и не платит за общедомовые нужды, каковы последствия?

- Обязанность граждан, проживающих в МКД, оплачивать энергоресурс на ОДН определена законодательством РФ.
- Строка за общедомовое потребление – неотъемлемая часть платежа за энергоресурс. Исключая из платежа указанную сумму, абонент будет накапливать долг. А к должникам применяются все законные меры воздействия: ограничение подачи электроэнергии и взыскание задолженности в судебном порядке.

Сделают ли мне перерасчет за электроэнергию на ОДН за период временного отсутствия в квартире?

- В соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг (п.88) в случаях временного отсутствия потребителей в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на ОДН перерасчету не подлежит.

Что делать если сосед ворует электроэнергию? Куда обращаться?

- Если вами выявлены случаи безучетного потребления или хищения электроэнергии, необходимо обратиться в управляющую компанию или в ОАО «Новосибирскэнергосбыт» с просьбой организовать комплексную проверку внутридомовой системы электроснабжения.

Чем отличается старый счетчик от нового?

- Однофазные индукционные старые счетчики класса 2,5 запрещены Росстандартом к эксплуатации, с 2000 года исключены из Государственного реестра средств измерений, не производятся заводами, не принимаются в поверку государственными поверителями и повсеместно заменяются приборами более высоких классов точности. На сегодняшний день у собственников помещений установлены ПУ с разными классами точности: 2; 1,5; 1,0.
- ОДПУ, установленные на МКД, имеют класс точности 1,0. Высокий класс точности 1,0 позволяет учесть максимальное количество потребленной электроэнергии.

Будет ли начисляться ОДН, если в квартире никто не прописан?

- Да, будет. Объем коммунальной услуги ОДН распределяется пропорционально площади и не зависит от количества прописанных или числа фактически проживающих в квартире человек.

Какова процедура проверки состояния ОДПУ и ИПУ и как часто она может осуществляться?

- Согласно пункту 82 постановления № 354 исполнитель обязан проводить проверки состояния ОДПУ и ИПУ и достоверности их показаний не реже одного раз в год. Если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще чем раз в 6 месяцев.

Как уменьшить величину общедомового электропотребления?

Величина общедомового электропотребления зависит от следующих факторов:

- одновременности, своевременности и качества фиксирования показаний общедомового и квартирных ПУ, контроля над общедомовым и индивидуальными ПУ;
- технического состояния внутридомовой системы электроснабжения, своевременного наведения и поддержания порядка во внутридомовых электрических сетях дома;
- состояние квартирных счетчиков электроэнергии, их исправность, своевременной поверки и замены по истечении межповерочного интервала;
- отсутствие в доме безучетного электропотребления и хищения электроэнергии;
- один из вариантов решения – обеспечить доступ к приборам учета: создать автоматическую систему учета электроэнергии в многоквартирном доме с заменой счетчиков электроэнергии на электронные счетчики с возможностью дистанционного фиксирования показаний без участия человека;
- замена счетчика в одной квартире ничего не даст, необходимо включение в систему всех квартирных и общедомового прибора учета. В этом случае отпадает необходимость ежемесячно визуалью снимать и передавать показания ПУ, в любой момент времени можно будет определить истинный расход электроэнергии, в т.ч. на общедомовые нужды.

Как можно уменьшить сумму начислений за ОДН?

По электроэнергии:

1. Выявить несанкционированные подключения со стороны жильцов и арендаторов. Для этого собственники могут обратиться в свою управляющую компанию.
2. Заменить старую проводку на новую. Электропроводка в старых домах может быть значительно изношена. Рассыхание изоляции проводов, механические повреждения кабелей и многочисленные скрутки – все это в конечном итоге влияет на активное сопротивление системы, а значит, и потери электроэнергии. Собственники могут обратиться в управляющую компанию для проведения энергоаудита и на основе собранных данных принять решение о замене электропроводки.
3. Установить в местах общего пользования светодиодное освещение вместо ламп накаливания.

По водоснабжению:

1. Установить индивидуальные счетчики во всех квартирах и нежилых помещениях, не использующихся в общедомовых целях, чтобы платить за фактическое потребление, а не по нормативу.
2. Своевременно предоставлять показания счетчиков в свою управляющую компанию.

На величину ОДН оказывают существенное влияние:

- достоверность сведений об общей площади помещений, входящих в состав общего имущества;
- достоверность сведений о площади каждого жилого и нежилого помещения в доме;
- фактическое число проживающих в квартирах людей. Если в квартире прописан один человек, а проживает пять, то и воды, и электроэнергии они расходуют больше, чем начислят по нормативу на одного жильца. Согласно п. 56 постановления № 354 если в квартире, не оборудованной ИПУ, временно проживают люди (от пяти дней подряд), то норматив потребления рассчитывается исходя из числа фактически проживающих в жилом доме потребителей. Обязанность уведомить управляющую компанию о количестве проживающих лежит на собственнике жилого помещения.