

«Общедомовые нужды с 1 июня 2013. Что это такое?»

Автор статьи: Плаксин Виктор, фирма «Кварта-С», email: victor@kvarta-c.ru, сайт: www.kvarta-c.ru

Версия статьи: 30 апреля 2013

1) Цель данной статьи – понять, что такое общедомовые нужды (ОДН), как они рассчитываются с 1 июня 2013 согласно новым редакциям (от 16 апреля 2013) постановлений правительства РФ №354 и №306 (изменения вызваны постановлением правительства РФ №344 от 16 апреля 2013). В статье даны разъяснения и комментарии к формулам расчета, а также приведены ошибки в данных двух постановлениях, которые допущены по мнению автора данной статьи. Изменения, вступающие в силу 1 июня 2013, выделены желтым цветом.

2) Краткий обзор изменений с 1 июня 2013

Краткое описание изменений в расчете общедомовых нужд с 1 июня 2013 приведено в данном разделе в Таблице 1. Полное описание изменений с указанием формул приведено в следующих разделах статьи.

Таблица 1. Изменения в расчете ОДН

Услуга	При отсутствии домового счетчика	При наличии домового счетчика
Отопление:	Плата за отопление ОДН <u>отменена</u> . Норматив по отоплению ОДН отменен.	Общий размер платы за отопление суммарно по всем лицевым счетам дома не изменится, но вместо двух услуг (отдельно индивидуального и общедомового потребления) <u>будет одна общая услуга</u> по отоплению. Кроме того, показания индивидуальных счетчиков по отоплению теперь <u>не будут учитываться (!)</u> , если хотя бы в одной квартире нет индивидуального счетчика. Если же во всех лицевых счетах есть индивидуальные счетчики по отоплению, то тогда их показания будут учтены.
Хол. и гор. водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение:	Норматив расчета ОДН <u>должен быть снижен</u> для хол. и гор. водоснабжения, если в регионе используется расчетный метод (а не метод аналогов). Из формулы 26 постановления №306 для расчета норматива исключены технологические потери в инженерных сетях дома, которые могли составлять 20% для десятиэтажного дома.	Плата за ОДН <u>может быть снижена</u> из-за того, что объем ОДН, который превышает норматив, может быть оплачен не за счет собственников, а за счет средств исполнителя. Такое возможно, если на собрании собственников многоквартирного дома не решили иное и если исполнителем коммунальной услуги не является ресурсоснабжающая организация (согласно пункту 44 постановления №354).
Водоотведение:	Плата за водоотведение ОДН <u>отменена</u> . Норматив по водоотведению ОДН отменен.	Возврат жильцам <u>отрицательной суммы</u> ОДН по водоотведению отменен (пункт 47.а постановления №354).

Кроме того, в последней редакции постановления №306 от 16.04.2013 добавлено расширенное определение площади общего имущества: общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (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.

3) Общие положения

Общедомовые нужды (ОДН) по некоторой услуге вычисляются по формулам, приведенным ниже, и затем полученный объем общедомовых нужд распределяется по лицевым счетам дома (в большинстве случаев пропорционально площади лицевых счетов согласно постановлению №354). Лицевой счет может быть как жилым помещением (квартирой), так и нежилым помещением (магазин на первом этаже). Расчет ОДН существенно отличается при отсутствии общедомового прибора учета (счетчика) и при его наличии, поэтому эти два случая будут рассмотрены ниже отдельно.

4) Расчет ОДН при отсутствии домового счетчика

При отсутствии домового счетчика объем общедомовых нужд (ОДН) вычисляется по специальному нормативу общедомовых нужд (формулы расчета которых утверждены постановлением №306, последняя редакция от 16 апреля 2013, а конкретные значения нормативов утверждаются в регионах администрациями регионов или же ресурсоснабжаемыми организациями в регионах).

$$\text{Водн} = \text{Норматив} * \text{Содн}, \text{ где:}$$

Водн – объем общедомовых нужд (на все лицевые счета),

Содн – площадь помещений, входящих в состав общего имущества дома (мест общего пользования).

Вычисленный таким образом объем общедомовых нужд **Водн** распределяется на **всех потребителей** данной коммунальной услуги, т.е. все лицевые счета дома (как жилые (квартиры), так и нежилые (офисы, магазины)), пользующихся данной услугой, **пропорционально площади** лицевых счетов.

Таблица 2. Нормативы домовых нужд

Услуга ОДН	Единица норматива	Примечание
Отопление	-	Норматив отсутствует. (так как ОДН по отоплению быть не может ни при отсутствии, ни при наличии домового счетчика).
Хол. и гор. водоснабжение	кубов / м2	Норматив по хол. и гор. водоснабжению, определяемый расчетным методом, вычисляется по формуле 26 постановления №306: $\text{Норматив} = 0.09 * K / \text{Содн}$, где 0.09 куб.метров – норматив ОДН на 1 человека в месяц на 1 кв.метр площади Содн, К – общее количество жильцов в домах. Таким образом, при отсутствии домового счетчика ОДН по водоснабжению будет всегда положительный, в то время как при наличии домового счетчика ОДН могут быть нулевыми или даже отрицательными. Учитывая новую редакцию пункта 44 постановления №354, наличие домового счетчика во всех случаях выгоднее собственникам помещений.
Водотведение	-	Норматив отсутствует.
Газоснабжение	-	Норматив равен нулю (0).
Электроснабжение	кВт*ч / м2	Согласно расчетному методу норматив вычисляется по формуле 10 постановления №306 на основании данных за июнь и ноябрь.

5) Расчет ОДН при наличии домового счетчика

5.1) Расчет ОДН по отоплению при наличии домового счетчика

С 1 июня 2013 общедомовые нужды по отоплению отдельно от индивидуального потребления не рассчитываются. В счетах (квитанциях) указывается одна единая сумма по отоплению, включающая в себя как индивидуальное потребление, так и общедомовые нужды. Такая сумма рассчитывается по одной из двух нижеуказанных формул:

Если не во всех лицевых счетах дома есть индивидуальные счетчики, то по формуле (3) постановления №354:

$$V_i = V_{\text{дом}} * S_i / S_{\text{общ}}$$

Если во всех лицевых счетах дома есть индивидуальные счетчики, то по формуле (3.1) постановления №354:

$$V_i = W_i + (V_{\text{дом}} - \text{Сумма}(W_j) - V_{\text{вычет}}) * S_i / S_{\text{общ}}$$

- где: **V_i** – объем тепловой энергии i-го лицевого счета (жилого или нежилого);
 $V_{\text{дом}}$ – расход по домовому счетчику отопления;
 S_i – общая площадь i-го лицевого счета (жилого или нежилого);
 $S_{\text{общ}}$ – общая площадь всех лицевых счетов дома (жилых и нежилых);
 W_i – объем тепловой энергии i-го лицевого счета, вычисленный по индивидуальному счетчику этого лицевого счета;
Сумма (W_j) – суммарный объем тепловой энергии всех лицевых счетов дома, вычисленный по индивидуальным счетчикам;
 $V_{\text{вычет}}$ – объем тепловой энергии, потраченной на самостоятельное производство горячего водоснабжения.

Таким образом, с 1 июня 2013 показания индивидуальных счетчиков по отоплению не учитываются, если хотя бы в одной квартире нет индивидуального счетчика по отоплению, и в доме есть общедомовой счетчик.

5.2) Расчет ОДН по водо-, газо-, электроснабжению и водоотведению при наличии домового счетчика

При наличии домового счетчика объем ОДН может состоять из следующих четырех составляющих:

Таблица 3. Составляющие домовых нужд

1)	Реальный объем услуги на общие нужды дома за пределами квартир (в местах общего пользования, придомовой территории). Например, отопление лестничных клеток и подъездов, освещение подъездов и придомовой территории. Обратите внимание, что объем воды, используемый для мытья лестниц, обычно не входит в общедомовые нужды коммунальных услуг, а оплачивается отдельно по жилищным услугам.
2)	Объем, израсходованный в случае аварии. Например, разрыв трубы в подвале дома.
3)	Технологические потери в инженерных сетях дома.
4)	Объем, вызванный перерасходом (или недобором) внутри квартир, не имеющих индивидуальных приборов учета, расчет в которых происходит по нормативам. Т.е. разность между нормативом и фактическим потреблением в квартирах без индивидуальных счетчиков. Эта составляющая может быть как положительной (фактический расход больше нормативов), так и отрицательной (экономия в случае фактического расхода меньше норматива).

При наличии домового счетчика объем ОДН по водоснабжению, водоотведению, газоснабжению, электроснабжению рассчитывается по следующей формуле, соответствующей формулам (11), (12) постановления №354:

$$\text{Водн} = \text{Вдом} - \text{Всчет} - \text{Внорм} - \text{Ввычет}$$

где: **Водн** – объем общедомовых нужд (на все лицевые счета),

Вдом – расход по домовому счетчику,

Всчет – сумма объемов в квартирах по квартирным счетчикам,

Внорм – сумма нормативов в квартирах без счетчиков,

Ввычет – некоторый вычет, который оплачивается по другой услуге,

Замечание: с 1 июня 2013 объем общедомовых нужд **Водн**, вычисленный по указанной выше формуле, не может превышать объем общедомовых нужд, вычисленный по нормативу общедомовых нужд, если на собрании собственников многоквартирного дома не решили иное и если исполнителем коммунальной услуги не является ресурсоснабжающая организация (согласно пункту 44 постановления №354). В таком случае объем, превышающий норматив, оплачивается за счет собственных средств исполнителя.

Эта формула проста – нужно взять разность текущих и предыдущих показаний домового счетчика (**Вдом**) и вычесть из полученного объема суммарный объем потребленный в квартирах (жилых помещениях) и офисах, магазинах (нежилых помещениях на первом этаже), т.е. вычесть суммарный объем потребленный по всех лицевых счетах дома (жилых и нежилых), рассчитанный либо по показаниям индивидуальных счетчиков (если такие имеются) – это **Всчет**, либо по нормативам (если индивидуальных счетчиков нет) – это **Внорм**; кроме того, нужно вычесть также некую величину, называемую вычетом **Ввычет** – объем, который оплачивается отдельно вне рамок данной услуги. В результате мы получим объем общедомовых нужд, в который могут входить все 4 составляющих, перечисленных выше – составляющие (1), (2), (3), (4) – но определить размер каждой из этих 4 составляющих мы не можем, можем лишь вычислить по указанной формуле сумму всех 4 составляющих.

Таблица 4. Примеры вычетов

а)	<u>Объем воды или электричества, потребленный отдельно стоящими магазинами (павильонами), рядом с домом, которые подключены к инженерным сетям дома, т.е. данный объем учтен в расходе домового счетчика; если данный объем оплачивается такими отдельно стоящими магазинами по фактическому потребленному объему, измеренному по индивидуальному счетчику, то такой объем является вычетом и должен быть исключен из общедомовых нужд (он не должен быть оплачен лицевыми счетами дома, т.к. он уже оплачен магазином по договору с ТСЖ или УК)</u>
б)	<u>Объем слитой воды при отключении стояка</u> , например, при замене батареи в одной из квартир, если такой сервис (отключение стояка и слив воды) оплачивается данной квартирой как отдельная платная услуга. В таком случае, данный объем слитой воды нужно исключить из общедомовых нужд, так как он уже оплачен полностью одной квартирой (одним лицевым счетом).
в)	<u>При самостоятельном производстве горячего водоснабжения</u> (при отсутствии центрального водоснабжения) вычетом по услуге холодного водоснабжения будет являться объем холодной воды, который был использован для производства горячей (подогрев воды). Действительно, данный объем следует исключить из общедомовых нужд по холодному водоснабжению, так как он будет оплачен по другой услуге – по услуге горячего водоснабжения
г)	<u>В случае общего домового счетчика на теплоэнергию</u> , которая используется как на услугу «отопление», так и на услугу «горячая вода (подогрев)» (в случае самостоятельного производства горячего водоснабжения), домовый счетчик можно задать для услуги «отопление» и сделать из него вычет на объем энергии, потраченной для производства горячей воды (рассчитанной по нормативу Гкал/куб)

Вычислив объем общедомовых нужд **Водн**, его нужно распределить на лицевые счета дома. На какие именно лицевые счета? Это зависит от того, является ли объем ОДН положительным или отрицательным:

Таблица 5. Распределение домовых нужд

Условие	На какие лицевые счета	Пропорционально чему	Пункт закона
Если объем домовых нужд Водн положительный:	Распределяется на всех потребителей данной коммунальной услуги, т. е. на все лицевые счета, как жилые (квартиры), так и нежилые (магазины, офисы), пользующихся данной коммунальной услугой.	Пропорционально площади лицевых счетов	Согласно пункту 44 постановления №354
Если объем домовых нужд Водн отрицательный:	Распределяется только на жилые лицевые счета (на нежилые лицевые счета отрицательный объем не распределяется).	Для водо-, газо- и электро-снабжения пропорционально количеству человек в каждом лицевом счете; для газоснабжения в целях отопления пропорционально площади лицевых счетов. Для водоотведения отрицательный объем ОДН не распределяется с 1 июня.	Согласно пункту 47.а постановления №354

6) Примечания

Примечание 1. В случае отсутствия домового счетчика объем ОДН рассчитывается по нормативу и может быть только положительным. При наличии домового счетчика объем ОДН может быть как положительным, так и отрицательным. Отрицательный объем ОДН **Водн** может быть только вследствие экономии, совершенной жильцами, у которых нет индивидуальных приборов учета и фактический потребленный объем у которых меньше норматива. Т.е. отрицательный объем ОДН может быть, только если четвертая составляющая ОДН отрицательна и по модулю больше чем сумма первых трех составляющих ОДН. (Смотрите таблицу 3 с описанием всех составляющих).

Примечание 2. Положительный объем ОДН распределяется согласно пункту 44 постановления №354 между всеми потребителям данной коммунальной услуги. Используется именно термин «потребитель», что можно трактовать, следующим образом: если лицевой счет относится к **нежилому помещению**, которое не отапливается и имеет отдельный вход с улицы (т.е. отапливаемые места общего пользования не используются собственниками данного нежилого помещения), то данный лицевой счет не является потребителем отопления, и ОДН по отоплению не вправе распределять на данный лицевой счет. Отмечу, что иногда думают иначе и ошибочно распределяют ОДН на нежилые лицевые счета, не являющиеся потребителями данной коммунальной услуги, ссылаясь на статью 39 Жилищного Кодекса, которая предписывает всем собственникам нести бремя ответственности на содержание общего имущества. Думаю, это ошибочное мнение, т. к. объем потребленного ресурса по коммунальной услуге (энергии, воды) не является общим имуществом (общим имуществом является котел, система трубопроводов, общие помещения и т.п., но не сама энергия или вода), и содержание общего имущества относится к жилищным услугам, а не коммунальным, а ОДН является коммунальной услугой.

Примечание 3 (**несправедливость закона**). Вопрос, который возмущает многих граждан: справедливо ли распределять положительный объем ОДН на всех потребителей (как с индивидуальными счетчиками, так и без них), в случае если ОДН фактически состоит только из перерасхода в квартирах без индивидуальных счетчиков (в которых фактический расход больше норматива)? По моему мнению – нет, не справедливо. Логичнее было бы распределять объем ОДН в таком случае (т.е. перерасход) только по лицевым счетам без индивидуальных счетчиков, а лицевые счета с индивидуальными счетчиками должны платить строго по этим счетчикам и ОДН для них должен быть нулевым. Почему авторы постановления №354 допустили такую несправедливость? Вероятно, потому, что определить объем только четвертой составляющей (перерасхода в квартирах без счетчиков) невозможно. Действительно, если есть реальные домовые нужды (первая составляющая) и/или была зафиксирована авария (вторая составляющая), то вычислить отдельно четвертую составляющую (перерасход) при наличии ненулевых первой и второй составляющей просто невозможно. Можно лишь точно вычислить сумму всех составляющих ОДН по указанным выше формулам, но отдельно каждую из составляющих – нет. Четвертую составляющую справедливо распределять только по лицевым счетам без индивидуальных счетчиков, но остальные составляющие – по всем лицевым счетам. Но поскольку вычислить отдельно четвертую составляющую невозможно, авторы постановления №354, наверное, решили распределять общий объем ОДН по всем лицевым счетам. Однако, замечу, что для некоторых услуг, например, **водоснабжения**, общедомовые нужды практически всегда состоят из четвертой составляющей (перерасхода)! Первая составляющая (реальные домовые нужды) всегда нулевая для водоснабжения. Вторая составляющая (авария) случается редко. Третью составляющую (технологические потери) можно вычислить расчетным путем и, к тому же, она незначительна. А, вот, четвертая составляющая (перерасход) действительно может быть значительной для водоснабжения. Таким образом, думаю, авторы постановления №354 не доработали закон, уравнивая все услуги, а могли бы узаконить

разное распределение по разным услугам. Например, ОДН по водоснабжению в случае отсутствия аварии в текущем месяце (при наличии акта об отсутствии аварии) распределять только по лицевым счетам без индивидуальных счетчиков, а ОДН по отоплению распределять всегда по всем потребителям. Подробнее о всех четырех составляющих ОДН – смотрите таблицу 3.

Примечание 4 (ошибка в законе): Согласно пункту 47.а постановления №354 отрицательный объем ОДН должен быть распределен по *всем* жилым лицевым счетам, хотя единственная причина, по которой отрицательный объем ОДН может получиться – это экономия ресурсов жильцами в квартирах без индивидуальных счетчиков (где фактическое потребление меньше норматива). Т.е. справедливее было бы распределить отрицательный объем не по всем лицевым счетам, а только по тем, где нет индивидуальных счетчиков. Т.е. вернуть экономию только тем, кто совершил эту экономию. Однако, согласно постановлению №354 экономия в квартирах без индивидуальных счетчиков должна быть распределена по всем лицевым счетам, как имеющим, так и не имеющим индивидуальные счетчики. Это является нелогичным и несправедливым требованием закона, по моему мнению, и, скорее всего, сделано не намеренно авторами закона, а является непреднамеренной ошибкой закона.

Примечание 5 (ошибка в законе): Согласно пункту 47.б постановления №354 отрицательный объем ОДН должен быть распределен по лицевым счетам так, чтобы суммарный объем по одному лицевому счету внутри квартиры (по индивидуальному счетчику или нормативу) и объема ОДН, приходящегося на данный лицевой счет, не был бы меньше нуля. То есть, отрицательный объем ОДН по лицевому счету может уменьшить размер платы по услуге только вплоть до нуля, но не менее. Т.е. полностью вся экономия (весь отрицательный объем ОДН) жильцам может быть не возвращена. Таким образом, постановление №354 по непонятной причине ущемляет права собственников дома, так как позволяет управляющей компании заплатить поставщику услуги за объем в точности по домовому счетчику, а с собственников дома (с лицевых счетов) собрать большую сумму, и разность оставить себе в виде прибыли. Однако, такие случаи, все же редки (случаи, когда отрицательный объем ОДН, приходящийся на лицевой счет, по модулю больше объема, потребленного внутри квартиры по индивидуальному счетчику или нормативу), и величина разности, скорее всего, незначительна. Поэтому, вероятно, данное недоразумение в законе является не намеренным, а непреднамеренной ошибкой.

Примечание 6. Распределение пропорционально площади лицевых счетов означает, что чем большего размера собственность (жилая квартира или нежилой магазин в доме), тем большая плата за общедомовые нужды. Данное требование постановления №354 коррелирует с Жилищным Кодексом РФ, согласно которому собственники квартир являются также и собственниками помещений, входящих в общее имущество дома, в доле, пропорциональной площади их квартир; а также при проведении собраний (голосований) собственников количество голосов у каждого собственника равно размеру площади их квартир (находящихся в собственности).

Другие статьи на эту тему: www.kvarta-c.ru/articles, ООО «Кварта-С», Санкт-Петербург.