

Как считают плату за ОДН

Содержание раздела

1. [Что такое ОДН](#)
2. [Кто должен платить ОДН?](#)
3. [Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы взимания платы на ОДН.](#)
4. [ОДН взимают дважды?](#)
5. [Как рассчитывается плата за ОДН.](#)
6. [Есть ли обязанность у собственников устанавливать общедомовые приборы учета](#)
7. [Кем должна взиматься плата за ОДН.](#)
8. [Как потребителю защитить свои права.](#)
9. [Наиболее части встречающиеся нарушения при начислении платы на нужды ОДН](#)

1. Что такое ОДН

ОДН – это сокращение от словосочетания «общедомовые нужды».

В соответствии с ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Обязанность оплачивать потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме коммунальные услуги (на нужды ОДН) установлена п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, вступивших в силу с 01.09.2012

В настоящее время законодательством определены такие виды коммунальных услуг на нужды ОДН, как: холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление (в случае, самостоятельно производства тепловой энергии исполнителем с использованием оборудования, отнесенного к общему имуществу многоквартирного дома).

Внимание!

• В домах, не оборудованных коллективным прибором учета, начало начисления платы за ОДН по холодному и горячему водоснабжению - 01.07.2013 (нормативы потребления вводятся в действие Постановлением Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 №593.

• Начало начисления платы за ОДН по электроснабжению – с 01.10.2012 (нормативы потребления введены в действие Постановлением Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 №594).

•Плата за ОДН по газоснабжению и отоплению до утверждения и введения в действие нормативов потребления не взимается (в настоящее время нормативы не утверждены).

На основании ст. 36 ЖК РФ под общим имуществом в многоквартирных домах понимают:

1) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (прачечные, игровые залы, комнаты собраний и др.)

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Вместе с тем, далеко не все общее имущество используется при расчете размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды по нормативам. Так, например, при расчете платы за электроэнергию на общедомовые нужды по нормативу, на основании Постановления Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 №594 «Об утверждении нормативов потребления населением коммунальной услуги по электроснабжению на территории Нижегородской области» площади чердаков, подвалов и технических подпольев не учитываются.

В соответствии с разъяснениями Министерства регионального развития Российской Федерации Постановлением Правительства Нижегородской области от 24.12.2012 № 933 при расчете нормативов потребления населением, проживающим в многоквартирных домах на территории Нижегородской области, коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды площади подвалов, технических подпольев, чердаков не должны учитываться в общей площади всех помещений многоквартирного дома.

Согласно постановлению Правительства Нижегородской области от 24.12.2012 №933 площади чердаков и подвалов, технических подпольев в общей площади всех помещений многоквартирного дома для целей

начисления платы на нужды ОДН не учитываются. Действие данного постановления распространено на правоотношения, возникшие с 01.10.2012. Постановление вступило в силу с 07.01.2013 г.

Таким образом, в площади, по которым рассчитывается плата за коммунальные услуги на нужды ОДН, включаются площади тамбуров, коридоров, лестничных клеток, колясочных помещений, электрощитовых и помещений обслуживающего персонала (например, помещения консьержа).

Сведениями о площадях, используемых при определении размера платы за электроэнергию на нужды ОДН, обладает управляющая многоквартирным домом организация.

Точными сведениями о размере площадей общего пользования многоквартирного жилого дома обладают органы, осуществляющие техническую инвентаризацию зданий и сооружений, например, ФГУП Ростехинвентаризация федеральное БТИ. В соответствии с п. 10 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утв. Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 № 921 указанная информация предоставляется гражданам и организациям на платной основе.

2. Кто должен платить ОДН?

В силу требований ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за коммунальные услуги возникает:

- 1) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- 4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение;
- 6) лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

3. Нормативные правовые акты, регулирующие вопросы взимания платы на ОДН.

Федеральное законодательство

- Жилищный кодекс РФ
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

Региональное и законодательство

- Постановление Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 №594 «Об утверждении нормативов потребления населением коммунальной услуги по электроснабжению на территории Нижегородской области»
- Постановление Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 № 93 «Об утверждении нормативов потребления населением коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению на территории Нижегородской области» (вступает в силу с 01.07.2013)

4. ОДН взимают дважды?

В ранее действовавших до 01.09.2012 Правилах предоставления коммунальных услуг, утв. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 была установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме оплачивать коммунальные ресурсы, доведенные до границы сетей, входящих в состав общего имущества (абз. 2 п. 7). Однако в платежном документе не выделялись отдельно коммунальные услуги на общедомовые нужды, а также не были установлены отдельные формулы для расчета платы за такие услуги.

В различных управляющих компаниях и ТСЖ плата за указанные услуги взималась по-разному. У кого-то входила в тариф на содержание и ремонт жилья, у кого-то взималась только с тех квартир, где были установлены индивидуальные приборы учета, у кого-то – не выделялась отдельно и такие услуги оплачивались как прочие расходы от хозяйственной деятельности.

Самый распространенный вопрос, а должна ли быть теперь уменьшена плата за содержание и ремонт жилья в связи с выделением отдельной платы за коммунальные услуги на нужды ОДН.

Согласно ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

При этом, если собственниками на общем собрании размер такой платы не определен, то управляющая компания обязана использовать тариф, утверждённый органами местного самоуправления.

В настоящее время на территории г.Н.Новгорода действует Постановление администрации г.Н.Новгорода от 09.07.2012 №2697, которым определен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с 01.08.2012. Указанным постановлением определены размеры платы для многоквартирных домов различных категорий. После введения платы за ОДН, указанный размер платы не менялся. При этом, в силу п. 9 примечания к Приложению Постановления администрации г.Н.Новгорода от 09.07.2012 №2697 в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не включена стоимость использованной (потребленной) электрической энергии для работы приборов освещения помещений общего пользования и электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, действующее законодательство не содержит правовых оснований для того, что бы управляющие компании в одностороннем порядке без наличия решения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома могли бы изменить размер платы за содержание и ремонт жилья.

Вместе с тем, жители сами могут инициировать проведение общего собрания собственников помещения многоквартирного дома, на котором утвердить тот размер платы, который, по их мнению, будет обоснованным и достаточным для содержания их дома.

5. Как рассчитывается плата за ОДН.

Для оплаты каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды Правила предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 устанавливают порядок расчета в зависимости от наличия (отсутствия) коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг.

1. Если в доме установлен коллективный (общедомовой) прибор учета коммунальной услуги, то оплата за соответствующую услугу будет рассчитываться исходя из показаний данного прибора.

Согласно п. 13 Приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) горячей

воды, газа, сточных бытовых вод и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по следующей формуле:

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}},$$

где: $V^{\text{д}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса;

$V_u^{\text{неж.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в u -м нежилом помещении, определенный в соответствии с [пунктом 43](#) Правил;

$V_v^{\text{жил.н.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{\text{жил.п.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, определенный по показаниям такого прибора учета;

$V^{\text{кр}}$ - определяемый в соответствии с [пунктом 54](#) Правил объем соответствующего вида коммунального ресурса (электрическая энергия, газ), использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению и (или) газоснабжению;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Если коллективный (общедомовой) прибор учета коммунальных услуг не установлен, то в основу расчета должен быть положен норматив потребления, устанавливаемый органами исполнительной власти субъектов РФ – в Нижегородской области – Правительством Нижегородской области, и площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

Конечный потребитель обязан вносить только ту часть платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, которая приходится на его жилое (нежилое) помещение. Размер платы для каждого собственника рассчитывается исходя из отношения площади его жилого (нежилого) помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений.

Расчет суммы к оплате зависит от двух факторов:

- установлен ли коллективный (общедомовой) прибор учета той или иной коммунальной услуги;
- установлены ли индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета в жилых (нежилых) помещениях в данном доме.

Проще всего конечная плата за пользование коммунальными услугами определяется, если все помещения в многоквартирном доме оснащены индивидуальными приборами учета. В этом случае искомая сумма будет высчитываться исходя из разницы между показаниями общедомового прибора учета и всеми показаниями индивидуальных приборов учета. Сложнее всего вычислить сумму к оплате, когда часть помещений оснащена приборами учета, а другая не оснащена. Тогда для расчета платы в отношении помещений, оборудованных приборами учета, будет использоваться реально потребленный объем коммунальной услуги, а для необорудованных - норматив потребления, утвержденный Постановлением Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 № 594. Указанный норматив зависит от количества комнат в жилом помещении и количества проживающих граждан, а также типа оборудования (газовые либо электрические плиты, наличие водонагревателя), так, например для двухкомнатной квартиры с двумя проживающими лицами норматив на одного человека составляет 82 кВт в месяц.

Если говорить про электроэнергию на нужды ОДН, то нормативы потребления данной коммунальной услуги установлены Постановлением Правительства Нижегородской области от 30.08.2012 №594. Так, например, для жителей пятиэтажных домов норматив составляет 1.23 Квт на 1 квадратный метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6. Есть ли обязанность у собственников устанавливать общедомовые приборы учета

В соответствии с ч. 5 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», собственники помещений в жилых домах до 01.07.2012 обязаны были установить коллективные и индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов (за исключением газа).

На основании требований пп. «с» п. 37 Правил предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011

№354 исполнители коммунальных услуг (управляющие компании и ТСЖ) обязаны обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

Для установки коллективного прибора учета собственники помещений в многоквартирных домах обязаны организовать общее собрание по данному вопросу, на котором решить о том, за счет каких денежных средств будет произведена установка приборов учета, после чего передать данное решение управляющей многоквартирным домом организации.

При этом, порядок организации таких собраний определен ст. ст. 45-48 ЖК РФ. Общие собрания могут проходить в форме совместного присутствия собственников (очная форма), либо в форме заочного голосования. При этом, должны быть соблюдены требования о размещении уведомлений о проведении общих собраний (не позднее чем за 10 дней до его проведения), требования о кворуме (общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов).

7. Кем должна взиматься плата за ОДН.

В соответствии с ч. 7 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного [частью 7.1](#) настоящей статьи.

В силу положений ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, жители могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

Узнать, кем взимается плата, Вы можете посмотрев в квитанции, где рядом с видом соответствующей услуги указан номер, а ниже – расшифровка исполнителя – название организации, предоставляющей данный вид услуг.

8. Как потребителю защитить свои права.

Первоначально, если потребитель полагает, что его права ущемлены, необходимо получить подробную информацию о детализации начислений у той организации, которая выставила платежный документ.

На этом этапе возможно получить необходимую информацию о том, как производится расчет платы. Например, при взимании платы за электроэнергию на нужды ОДН, в платежных документах жителям уже указывается размер площади, из которой происходят начисления, размер площади всех жилых и нежилых помещений, учтенная коллективным прибором электроэнергия.

Ниже представлен фрагмент квитанции, где плата за электроэнергию на нужды ОДН выставляется по нормативу:

Норматив потребления услуг энергоснабжения		Суммарный объем услуги энергоснабжения за расчетный период	
индивидуальное потребление кВт*ч на человека	общедомовые нужды кВт*ч на кв.м	в помещениях дома кВт*ч	на общедомовые нужды кВт*ч
150	3.19		
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		294.4 кв.м	
Общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме		2941 кв.м	

В указанных выше графах представлены сведения о площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (1), норматив потребления на один квадратный метр указанной площади (2), площадях всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (3).

Если предположить, что площадь квартиры составляет 60 квадратных метров, то расчет будет производиться следующим образом:
 значение 1 * значение 2 / значение 3 * площадь квартиры = 294,4 кв.м. * 3,19 кВт*ч на кв.м. / 2941 кв.м. * 60 кв.м. = 19,15 кВт. Для определения стоимости указанное значение умножается на тариф (в различных населенных пунктах может быть различным).

Ниже представлено изображение квитанций жителям, в доме которых установлен общедомовой прибор учета.

Задолженность на Октябрь 2012 г. (руб.)	Объем потребления по ИПУ (кВт*ч)		Объем потребления по ИПУ с учетом корректировки (кВт*ч)	Тариф, (руб/кВт*ч)	Стоимость (руб.)	Начислено за расчетный период (руб.)	Перерасчеты (руб.)	Итого к оплате за расчетный период (руб.)
	Индивидуальный прибор учета	Пиковое	123	2.44	300.12	766.73	0	766.73
			9	4.83	43.47			
		Полупиковое	0		0			
			0		0			
		Ноль	77	1.21	93.17			
	Итого	209	209		436.76			
Доля ОДН по коллективному прибору учета	135.79			2.43	329.97			

Справочная информация ЕДК (руб.) 92.39

Норматив потребления услуг энергоснабжения		Суммарный объем услуги энергоснабжения за расчетный период	
индивидуальное потребление кВт*ч на человека	общедомовые нужды кВт*ч на кв.м	в помещениях дома кВт*ч	на общедомовые нужды кВт*ч
52	1.23	23080	2987

В указанных выше графах представлены сведения о показаниях коллективного прибора учета (сумма значений **2** и **1**), сведения об объеме электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды (значение **1**), сведения о площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (значение **3**).

Если предположить, что площадь квартиры составляет 60 квадратных метров, то расчет будет производиться следующим образом:
значение **1** * / значение **3** * площадь квартиры = 2987 кВт*ч / 2941 кв.м. * 60 кв.м. = 60,9 кВт*ч. Для определения стоимости указанное значение умножается на тариф (в различных населенных пунктах может быть различным).

Эти сведения являются достаточными для того, чтобы подставив их в соответствующую формулу можно было бы проверить расчет.

Если жители не согласны с каким-либо из показателей (например, показаниями коллективного прибора учета, либо размерах площадей), они вправе запросить у организации, выставившей счет на оплату услуг, откуда взята такая информация. Так, пп. «е» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 предусмотрена обязанность исполнителя предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

В случае выявления каких-либо расхождений, потребитель может написать претензию исполнителю коммунальных услуг, в которой указать те факты, которые он считает неправомерными.

В случае отказа по такому обращению жители имеют право обращаться в соответствующие контролирующие органы (ТУ Роспотребнадзора – в части нарушений, связанных с предоставлением потребителям информации, Региональную службу по тарифам Нижегородской области – в части проверки правильности применения тарифов при начислении ОДН), а при их бездействии – в органы прокуратуры или в суд.

9. Наиболее часто встречающиеся нарушения при начислении платы на нужды ОДН

Распространены нарушения, касающиеся неверного исчисления площадей помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома при расчете платы по нормативу.