

Однако, новость!

Наверняка так воскликнули многие нижегородцы, увидев в апрельских квитанциях за электричество новую строчку — ОДН (общедомовые нужды). Понятно: когда возникает новая строка расходов, это отнюдь не радует. Но правда в том, что строка ОДН — вовсе не новая.

Любой многоквартирный дом состоит из жилых и нежилых помещений. И мы, приватизируя свои квартиры, одновременно берем на себя ответственность и за лестничные клетки, подвалы и чердаки. А также обязаны оплачивать в полном объеме все ресурсы, поступившие в дом, в том числе и электроэнергию.

Расходы на ОДН, надо сказать, небольшие — электричество нужно для работы и водонапорных насосов, и лифтов, и домофонов, и антенн, и освещения лестничных клеток. И если в системе плановой экономики, когда было «все вокруг колхозное, все вокруг ничье», плюс минус пара десятков киловатт никого не волновала, то сейчас, когда мы наконец-то научились считать деньги, возникла необходимость «отделить мух от котлет»

и понять: а сколько всего электричества уходит на поддержание жизнедеятельности жилого дома? И все ли эти киловатт-часы расходуются правильно?

В других регионах России строчка «общедомовые нужды» появилась в квитанциях за электроэнергию уже давно. Постановление Правительства РФ № 307, которое обязало субъекты федерации перейти на выставление счетов с ОДН, датировано 23 мая 2006 года. ОДН должны начисляться на всей территории РФ. Сейчас ОДН уже оплачивают в Архангельской, Кемеровской, Ярославской, Владимирской, Омской, Томской областях, в Марийской республике и других регионах. В мае пришел черед и Нижнего Новгорода.

Выиграют или проиграют от этого жители? Вопрос спорный. Система начисления

ОДН зависит напрямую от индивидуального потребления в квартире, то есть чем больше «нагорело» электричества в квартире, тем больше будет ОДН. Однако некоторые жильцы отличаются недобросовестностью в деле передачи показаний счетчика: указывают потребление меньше, чем есть на самом деле, или пользуются старым прибором учета с истекшим межпроверочным интервалом. И тогда их «недоплаченная» доля ОДН ложится бременем на остальных собственников.

Поэтому жителям — и опыт других регионов это показал — нужно более внимательно относиться к собственным расходам электроэнергии, к достоверности передаваемых показаний счетчика, проверить свои приборы учета на соответствие современным нормам и заменить их, если они устарели. Тем более федеральный закон об энергосбережении обязывает нас сделать это до 1 июля 2012 года.

В любом случае, строчка ОДН — такая же необходимая как оплата, как «ремонт и эксплуатация жилья» или «горячая вода». А раз надо платить — значит, есть повод разобраться, как начисляются суммы и каким образом их можно уменьшить.

Плюсы или минусы: чего больше?

Для тех, кто следит за развитием коммунальной реформы в России, строчка «общедомовые нужды» в квитанциях по оплате за электроэнергию — это не гром среди ясного неба и даже не неожиданность.

Законодательный момент

С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, который предусматривает, что граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.

Жилищный кодекс обязывает собственника жилого помещения нести бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы сетей электроснабжения до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, количество поставленной в дом электрической энергии должно определяться на вводе в жилой дом. Индивидуальные приборы учета электрической энергии граждан не учитываются

электрическую энергию, израсходованную на общедомовые нужды. Ее учитывает общедомовой счетчик, а в его отсутствие энергию на общедомовые нужды рассчитывается по установленным нормативам с учетом потребления на общедомовые нужды.

Электричество — это лишь первый этап. Следующим пунктом должно стать введение строк ОДН за газовое обслуживание и воду. Что изменится для нас в связи с реализацией постановления правительства?

Главное отличие от прежней системы начислений — теперь каждый из нас будет видеть и сколько электроэнергии было израсходовано в его квартире, и каковы общие расходы ресурса.

КАК СЧИТАЕМ ОДН?

ОДН определяется как разница между общим количеством электроэнергии, вошедшей в многоквартирный дом, и объемом электроэнергии, потребленной непосредственно в жилых помещениях и нежилых помещениях, не являющихся общедомовой собственностью.

Расход электроэнергии многоквартирного дома с общедомовым электросчетчиком определяется по коллективному прибору учета как разница между текущим показанием счетчика и предыдущим.

Количество электроэнергии, поступившей многоквартирный дом, не оборудованный коллективным прибором учета — исходя из нормативов потребления, установленных Постановлением правительства Нижегородской области № 244 от 19.07.2007г. с учетом потребления на общедомовые нужды.

Приведем пример расчета платы за ОДН:

- Объем электрической энергии, по-

требленный за расчетный период в МКД, определенный исходя из нормативов потребления, равен 6000 кВт.ч.

- общий расход по индивидуальным приборам учета в МКД равен 5500 кВт.ч.
- общий расход, рассчитывающихся по нормативам составил 180 кВт.ч.

Тогда частное от деления фактического расхода дома на сумму индивидуальных расходов всех собственников будет равно 6000: (5500+180)=1,056. Эту величину для удобства назовем коэффициентом для расчета доли на ОДН. Он одинаков для любой квартиры в данном доме

Далее, индивидуальное потребление (например, показания счетчика 500 кВт.ч) умножается на полученный коэффициент (500 X 1,056 = 528). А из полученной суммы вычитаются показания индивидуального счетчика (528 - 500 = 28). Таким образом, получается количество кВт.ч., которые входят в ОДН. Плата за ОДН рассчитывается по одноставочному тарифу для групп, приравненных к населению.

Коэффициент своего дома можно будет узнать на информационных стендах в абонентских пунктах или на сайте Энергосбыта, в колл-центре Нижегородской сбытовой компании, а со следующего месяца эта информация будет печататься непосредственно в счетах за электроэнергию.

Исходя из этой формулы, кстати, может оказаться, что сумма ОДН станет числом отрицательным. Все просто: норматив — величина усредненная, поэтому общедомовое потребление может оказаться как больше, так и меньше объема электроэнергии, реально потребленного домом. Если общедомовое потребление меньше фактического, то отрицательная разница также распределяется между лицевыми счетами. Таким образом, при отрицательном ОДН абонент получит счет на сумму меньшую, чем его индивидуальное потребление.

? Как будут высчитывать количество электроэнергии, которая поступила в многоквартирный дом?

! Если дом оборудован коллективным прибором учета (КПУ), то общее количество электроэнергии, поступившее в многоквартирный дом определяется по КПУ как разница между текущим показанием счетчика и предыдущим. Если же общедомового счетчика нет — определяется исходя из нормативов потребления, установленных Постановлением правительства Нижегородской области № 244 от 19.07.2007г. с учетом потребления на общедомовые нужды.

? То есть за ОДН платят жильцы всех домов — и тех, где установлен общедомовой счетчик, и тех, где его нет?

! Совершенно верно. По действующему законодательству ОДН начисляется жителям всех многоквартирных домов. Кстати, Федеральный закон № 261 «Об энергосбережении» обязывает всех россиян установить в многоквартирных домах счетчики до 1 июля 2012 года. Осталось меньше месяца! И не забудьте, что после установки прибора учета он должен быть принят в эксплуатацию и опломбирован.

? В нашем доме никак не удается прийти к общему мнению относительно счетчика — есть несколько людей, которые категорически отказываются за это платить. А можно установить отдельный счетчик только на наш подъезд?

! К сожалению, нет. Законом это не предусмотрено, да и подсчитать объем электроэнергии, которая идет только на один подъезд, будет весьма затруднительно. К примеру, как понять, сколько электричества потрачено насос по подаче воды на верхние этажи именно на ваш подъезд? Ведь насос — один на весь дом! Поэтому для вас лучший выход — все-таки договориться со строптивыми соседями. Или, если отказывающихся платить всего 1—2 человека — установить счетчик без их помощи. А потом взыскать с них.

? В нашем доме ужасная проводка. Специалисты говорят, в сетях потери электроэнергии — чуть ли не 60%. Почему эти потери не учитывают, когда начисляют ОДН? До нас же это электричество не доходит!

! Но от энергетических компаний оно ведь поступает, верно? И теряется уже внутри дома. А внутридомовые помещения, согласно законодательству, это сфера ответственности собственников жилых помещений — так называемая общедомовая собственность. В нее входит и электропроводка, которая идет до квартир. Поэтому в вашем случае лучше пригласить специалистов, которые приведут проводку в порядок — после этого вы действительно будете платить меньше.

ВОПРОС СНЯТ

Все, что вы хотели спросить про ОДН — на одной странице

Новая система расчетов, конечно же, вызывает немало вопросов. Чтобы прояснить все «темные пятна», мы обратились за консультацией к экспертам — представителям Нижегородской сбытовой компании. Они уже успели досконально изучить директиву Правительства России и готовы помочь нижегородцам разобраться во всех сложностях.

? Я знаю, что класс точности для бытовых счетчиков электроэнергии — 2.0. А общедомовые имеют более высокий класс — 0.5. Не может ли такое расхождение повлиять на расчет ОДН?

! Действительно, каждый счетчик имеет свой класс точности — он указан на панели. Класс точности — это максимально допустимая величина отклонения показаний счетчика от истинного значения потребленной электроэнергии в процентах. То есть при классе точности 2.0 и потреблении 100 кВт.ч, счетчик «имеет право» показать расход электроэнергии в пределах 98...102кВт.ч.

Проведем небольшой расчет для 50-квартирного дома: при среднем ежемесячном потреблении 200 кВт.ч суммарное потребление по дому составит 10000 кВт.ч. Общедомовой прибор учета с классом точности 0.5 зафиксирует расход электроэнергии в пределах 9950...10050 кВт.ч (±50 кВт/ч). Теперь посмотрим, что посчитают приборы учета потребителей. Теоретически, если у всех потребителей установлены приборы учета класса точности 2.0, «разброс» может составлять в пределах 9800...10200 кВт.ч (±200 кВт/ч). Но это при условии, что все счетчики вдруг стали работать на пределе класса точности, причем все одновременно в большую либо меньшую сторону.

Но для чистоты эксперимента будем брать самый худший вариант: общедомовой прибор учета «пересчитал по максимуму», и показал 10050 кВт.ч, а все приборы учета потребителей вдруг «недоисчислили по минимуму» и показали в сумме 9800 кВт.ч, разница составит 250 кВт.ч. При начислении ОДН в среднем на каждую квартиру из-за разницы в классах точности, чисто теоретически, может прийти всего по 5 кВт.ч отклонения.

Понятно, что в реальной жизни такая ситуация вряд ли когда-нибудь случится. Если же произвести расчет с использованием теории вероятностей, класс точности может добавить или отнять от величины начисленного ОДН около 1—2 кВт.ч.

? А как будут распределять ОДН между жильцами?

! Если в квартире стоит счетчик, то вам начислят процент общедомового потребления пропорционально индивидуальным расходам. Если же счетчика нет — то в пропорции исходя из нормативов потребления.

? Коэффициент распределения ОДН всегда будет одинаковым?

! Каждый месяц расходы на электроэнергию разные — значит, и коэффициент станет всякий раз меняться.

? У нас в доме живет сосед, который по несколько месяцев не сообщает показания своего счетчика. Что, он и за ОДН не будет платить?

! Будет. В данном случае алгоритм такой. Специалисты рассчитают средний объем энергии, который расходует необязательный сосед, по его предыдущим показаниям счетчика, и примет эту цифру как данность. Правда, столь лояльно к забывчивости соседа энергетики будут относиться только в течение первых трех месяцев. Затем начислять расход человеку будут по нормативу.

? Сосед-алкоголик совсем не платит за электричество. Неужели его неоплаченные киловатты перекинут на общедомовые нужды и заставят за него платить всех нас?

! Нет, конечно. Выставляя счет за ОДН, энергетики берут в расчет только факт потребления электроэнергии, а не факт ее оплаты. Так что злостные неплательщики могут не радоваться — их задолженность с введением ОДН ничуть не сократится.

? Я живу на 1-м этаже и лифтом, конечно, не пользуюсь. Когда будут распределять на всех жильцов электроэнергию, которую затратил лифт, меня тоже включат в этот список?

! Да, это так. Собственник долевого имущества в соответствии с Гражданским кодексом несет обязанность по его содержанию вне зависимости от факта использования или не использования этого имущества.

? Мне от бабушки досталась квартира. Сейчас в ней никто не прописан и не живет. Счетчик, конечно же, установлен. Мне тоже начислят ОДН? Ведь счетчик показывает «ноль».

! При расчете общедомового потребления учитывается только количество зарегистрированных в квартире. А вот при распределении общедомового потребления берут в расчет показания индивидуального прибора



учета. Если счетчик показал «ноль», то на него не распределяется ОДН. Впрочем, даже если бы в квартире, где никто не прописан, не стоял счетчик, при расчете ОДН все равно был бы «ноль».

? Я живу в неприватизированной квартире. Мне тоже придется платить ОДН или за меня это сделает государство?

! В вопросе оплаты за коммунальные услуги собственники и наниматели жилого помещения имеют равные права и обязанности. В правилах предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307) записано: «потребители обязаны вносить плату за коммунальные услуги». Поскольку ОДН — такая же коммунальная услуга, то оплачивать ее придется в любом случае.

? У меня большая проблема: все соседи нашего шестиквартирного дома прописаны в своих квартирах, но не проживают в них. Соответственно, потребление у них нулевое. Коллективного счетчика нет. Получается, я один должен оплачивать весь объем ОДН?

! К сожалению, да. Но этого можно избежать, если вы установите в доме коллективный прибор учета. Тогда вы будете оплачивать только свое электропотребление с учетом ОДН.

? Я не хочу оплачивать ОДН. Мне не нужен лифт, ни лампочки в подъезде. Что будет, если я оплачу только то электричество, что насчитал мой домашний счетчик?

! Федеральный закон не делает разницы между отказом от оплаты индивидуального расхода электроэнергии и коллективного. Поэтому санкции будут точно такие же, как если бы вы не оплачивали собственный расход электроэнергии — вплоть до иска в суд и отключения. Впрочем, понимая, что жителям домов надо привыкнуть к новой системе оплаты, Нижегородская сбытовая компания идет навстречу: в три летних месяца Энергосбыт не будет применять каких-либо санкций к неплательщикам ОДН (правда, при условии, что индивидуальный потребление электроэнергии они оплачивают). А вот если и в сентябре ОДН останется без оплаты, все пени неплательщикам начислят в полном объеме — и за лето, и за первый месяц осени.

? Нам пришел счет за электричество, и строка «ОДН» оказалась очень дорогой. Почему?

! Причин может быть несколько, причем они отличаются в зависимости от наличия или отсутствия коллективного прибора учета (КПУ).

Если на доме нет КПУ, то чаще всего причина в том, что индивидуальные счетчики граждан работают некорректно. Каждый прибор учета нуждается в регулярной проверке, но, как правило, жильцы домов забывают о том, что раз в несколько лет нужно вызвать специалистов для проверки счетчика или его замены. По Федеральному закону №261, уже с 1 июля 2012 года счетчики с истекшим межпроверочным интервалом будут признаны нерасчетными. Поэтому у жителей есть еще месяц, чтобы привести их в порядок: заменить, поверить или установить, если его не было.

При наличии в многоквартирном доме КПУ может случиться довольно неприятный момент, влияющий на величину ОДН, когда к общедомовым сетям несанкционированно подключились соседние киоски, стоянки, либо жители сами провели провода в свои сараи. Также отрицательно влияют на величину ОДН и ветхие электрические сети многоквартирного дома.

И еще вне зависимости от оснащения многоквартирного дома коллективным прибором учета вас могут подвести недобросовестные соседи, которые декларируют меньший индивидуальный расход электроэнергии, чем есть на самом деле. По сути, это хищение электроэнергии: люди потребили киловатт больше, чем заплатили. А уменьшение индивидуального потребления неизбежно приводит к увеличению объема ОДН.

Подготовила Наталья ВОРОБЬЕВА