

«Общедомовые нужды с 1 сентября 2012 и до 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: 20 апреля 2013

Цель данной статьи – понять, что такое общедомовые нужды, как они рассчитываются с 1 сентября 2012 и до 1 июня 2013 (т.е. до вступления в силу новых редакций постановлений правительства РФ №354 и №306 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.

Предисловие

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.

1) 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, 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).

Таблица 1. Нормативы домовых нужд

Услуга	Единица норматива	Примечание
Газ	всегда 0 (ноль)	Норматив равен нулю, т.е. ОДН по газоснабжению всегда нулевой при отсутствии домового счетчика. Хотя при наличии домового счетчика ОДН может быть как положительным, так и отрицательным.
Отопление	Гкал / м2	Согласно постановлению №306 в редакции от 28.03.2012 норматив по ОДН отопления равен нормативу по отоплению квартир.
Электроснабжение	кВт*ч / м2	
Водоснабжение	кубов / м2	Согласно постановлению №306 в редакции от 28.03.2012: норматив по водоснабжению, определяемый согласно расчетному методу (формула 26) состоит из двух составляющих: 2.1) нормативного расхода на общедомовые нужды, который равен 0.0903 кубов на 1 человека в месяц на 1 кв. метр Содн. 2.2) нормативных технологических потерь к общему расходу по водоснабжению в доме (который в свою очередь вычисляется по нормативу потребления внутри квартир – кубов / чел.). Доля таких потерь зависит от количества этажей в доме (L) и равна $(0.2 + 0.07*L)/4.3$. Так, для 10-этажного дома <u>доля нормативных потерь составляет почти 21%</u> . Такая большая доля потерь выглядит как очевидная <u>ошибка в законе</u> (которая исправлена в редакции постановления №306 от 16.04.2013). Вывод один – при отсутствии домового счетчика ОДН по водоснабжению будет всегда положительный и может составлять более 20% от расхода внутри квартир. В то время, как при наличии домового счетчика ОДН может быть нулевыми или даже отрицательным. Т.е. наличие домового счетчика в большинстве случаев выгоднее собственникам помещений.

2) Расчет ОДН при наличии домового счетчика

При наличии домового счетчика объем общедомовых нужд (ОДН) может состоять из следующих четырех составляющих:

Таблица 2. 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 и большая утечка воды.
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, а не по индивидуальным приборам учета. 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, газоснабжению, электроснабжению и отоплению (за исключением случая по отоплению, когда во всех лицевых счетах нет индивидуальных счетчиков) рассчитывается по следующей формуле, которая соответствует формулам (11), (12), (13) постановления №354:

$$\mathbf{V_{одн} = V_{дом} - V_{счет} - V_{норм} - V_{вычет}}$$
, где:

V_{одн} – объем общедомовых нужд (на все лицевые счета),

V_{дом} – расход по домовому счетчику,

V_{счет} – сумма объемов в квартирах по квартирным счетчикам,

V_{норм} – сумма нормативов в квартирах без счетчиков,

V_{вычет} – некоторый вычет, который оплачивается по другой услуге,

Эта формула проста – нужно взять разность текущих и предыдущих показаний домового счетчика (**V_{дом}**) 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 **V_{счет}**, либо по нормативам (если индивидуальных счетчиков нет) – это **V_{норм}**; кроме того, нужно вычесть также некую величину, называемую вычетом **V_{вычет}** – 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 3. 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, 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).</u>
в)	<u>При самостоятельном производстве горячего водоснабжения (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</u>
г)	<u>В случае общего домового счетчика на теплоэнергию, 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)</u>

В случае наличия домового счетчика по отоплению, когда во всех лицевых счетах нет индивидуальных счетчиков, используется следующая формула расчета ОДН (соответствует формуле (14) постановления №354):

$$\mathbf{V_{одн} = (V_{дом} - V_{вычет}) * S_{одн} / S_{дом}}, \text{ где:}$$

V_{одн} – объем общедомовых нужд (на все лицевые счета),

V_{дом} – расход по домовому счетчику,

V_{вычет} – некоторый вычет, который оплачивается по другой услуге,

S_{одн} – площадь помещений, входящих в состав общего имущества дома (мест общего пользования),

S_{дом} – площадь всех лицевых счетов + S_{одн}.

При этом расчет потребленного объема внутри i-го лицевого счета осуществляется по формуле (3) постановления №354:

$$\mathbf{V_i = (V_{дом} - V_{вычет}) * S_i / S_{дом}}, \text{ где:}$$

S_i – площадь i-го лицевого счета. Сумма площадей всех лиц. счетов, сложенная с S_{одн}, дает S_{дом}.

3) *Распределение общего объема домовых нужд по лицевым счетам*

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

Таблица 4. Распределение домовых нужд

Условие	На какие лицевые счета	Пропорционально чему	Пункт закона
Если объем домовых нужд V_{одн} 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 V_{одн} 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 отопления пропорционально площади лицевых счетов.	Согласно пункту 47.а постановления №354

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 **V_{одн}** 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 2 с описанием всех составляющих).

Примечание 2. Положительный объем ОДН распределяется согласно пункту 44 постановления №354 между всеми потребителями 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, так как объем потребленного ресурса по коммунальной услуге (тепловой энергии, воды, и т.п.) не является общим имуществом (общим имуществом является котел, система трубопроводов, общие помещения и т.п., но не сама тепловая энергия или вода), и содержание общего имущества относится к жилищным услугам, а не коммунальным, а ОДН в нашем случае 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 2.

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 постановлении №354 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).

Примечание 7. Под площадью лицевого счета, которая используется при распределении ОДН, понимается именно общая площадь помещения (жилого или нежилого), и эта площадь для данного лицевого счета одинакова для всех услуг – и для распределения ОДН по водоснабжению, и для распределения ОДН по отоплению. Т.е. по моему мнению, ошибочно предполагать, что для распределения ОДН по отоплению нужно использовать отапливаемую площадь квартиры (которая может быть отличной от общей площади квартиры). Действительно, можно провести аналогию с количеством голосов собственников ТСЖ при решении различных вопросов: такое количество пропорционально размеру общей площади, находящейся в собственности (общей площади) согласно ЖК РФ, и оно одинаково при решении любых вопросов – как вопросов, касающихся ремонта крыши и озеленения двора, так и вопросов, касающихся отопления.

Другие статьи на эту тему: www.kvarta-c.ru/articles ,

в том числе:

«Общедомовые нужды с 1 июня 2013. Что это такое?»: www.kvarta-c.ru/odn

«Сравнение постановлений правительства РФ №307 и №354»: www.kvarta-c.ru/354