

# ШКОЛА ЖКХ

## Начисление платы за коммунальные ресурсы, расходуемые на общедомовые нужды

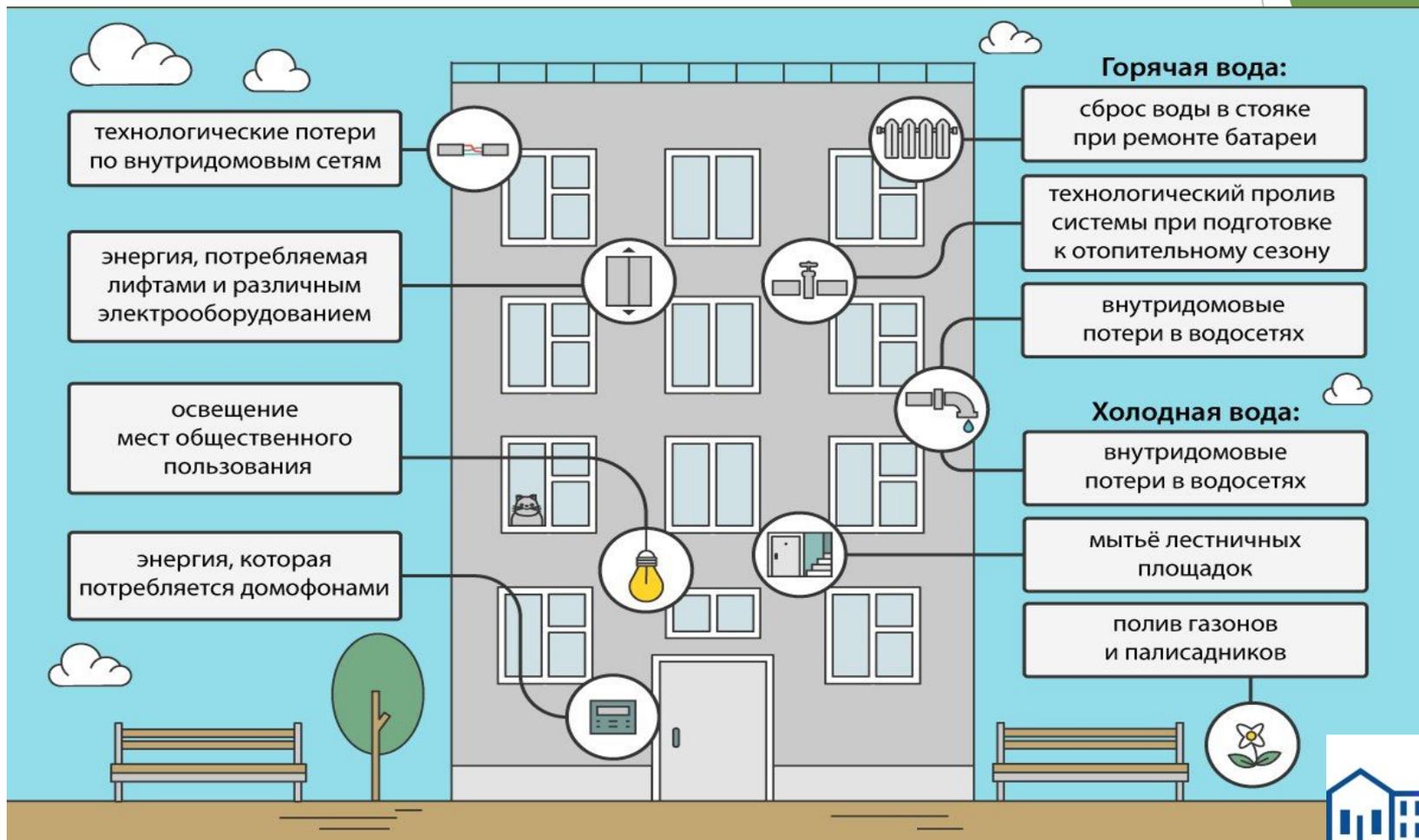
Лекция 5

Сайт: [комижкх.рф](http://комижкх.рф)  
Группа  
контакте: [vk.com/komi\\_gkh](https://vk.com/komi_gkh)  
Ютуб-канал: Коми ЖКХ

 ФОНД  
ПРЕЗИДЕНТСКИХ  
ГРАНТОВ

## Что такое ОДН?

Коммунальные услуги ОДН – это коммунальные услуги, которые используются в процессе содержания общего имущества в многоквартирном доме.



# Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

		Коммунальные услуги		Жилищные услуги	
		УК, ТСЖ, ЖСК	Непосредственное управление	УК, ТСЖ, ЖСК	Непосредственное управление
2016		1) ХВС, ГВС, водоотведение		1) Плата за управление	-----
		3) Электроэнергия		2) Плата за содержание и текущий ремонт ОИ	
		4) Тепловая энергия			
		5) Газ природный/сжиженный		3) Плата за капремонт (для собственников)	
		6) Твердое топливо			
		<b>7) + КУ на ОДН</b>	<b>7) + КУ на ОДН</b>	4) Плата за наем (для нанимателей)	
2017		1) ХВС, ГВС, водоотведение		1) Плата за управление	
		3) Электроэнергия			
		4) Тепловая энергия		2) Плата за содержание и текущий ремонт ОИ	
		5) Газ природный/сжиженный		3) Плата за капитальный ремонт (для собственников)	
		6) Твердое топливо		4) Плата за наем (для нанимателей)	
		-----	<b>4) Плата за ОДН в целях содержания ОИ МКД</b>	<b>4) Плата за ОДН в целях содержания ОИ МКД</b>	-----

## Часть 9.1 статьи 156 ЖК РФ

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

## Часть 9.2 статьи 156 ЖК РФ

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды... ..необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации...

Размер платы за ОДН не должен превышать норматив потребления, если собственники не приняли решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения

Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенная в соответствии с пунктом 44 Постановления 354, за такой расчетный период потребителям не начисляется.



## Дом оснащен ОПДУ

РАСХОД  
ПО ОБЩЕДОМОВОМУ  
ПРИБОРУ УЧЁТА

Вычитаем

Умножаем

Делим

ПОТРЕБЛЕНИЕ  
НАСЕЛЕНИЕМ  
В ДОМЕ  
ПОТРЕБЛЕНИЕ  
ЮРИДИЧЕСКИМИ  
ЛИЦАМИ

ПЛОЩАДЬ  
КВАРТИРЫ

СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЖИЛЫХ  
И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ

ОБЪЕМ  
ОДН  
квтч

## Дом не оснащен ОПДУ



x



x



:



НОРМАТИВ НА 1 М2  
ПЛОЩАДИ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА

ПЛОЩАДЬ  
ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА

ПЛОЩАДЬ  
КВАРТИРЫ

СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЖИЛЫХ  
И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ

# Если нет ОПДУ или не приняли решение о расчете по факту

$$V_{i \text{ одн.5}} = N_{\text{одн}} \times S_{\text{ои}} \times (S_i / S_{\text{об}}),$$

где:

$N_{\text{одн}}$  — норматив потребления, установленный властями субъекта РФ;

$S_{\text{ои}}$  — суммарная площадь всего общедомового имущества;

$S_i$  — площадь квартиры;

$S_{\text{об}}$  — суммарная площадь квартир в доме (жилых и нежилых).

# Расчет платы ОДН при наличии ОПДУ и решения расчета по факту

$$V_{\text{одн}} = (V_{\text{об}} - \sum u V_{u \text{ неж.}} - \sum v V_{v \text{ жил.н.}} - \sum w V_{w \text{ жил.п.}} - V_{\text{кр}}) \times (S_i / S_{\text{об}}),$$

где:

$V_{\text{об}}$  – показания общего счетчика;

$V_{u \text{ неж.}}$  – количество потраченной электроэнергии в нежилых помещениях;

$V_{v \text{ жил.н.}}$  – потребление квартирой, не оснащенной индивидуальными счетчиками;

$V_{w \text{ жил.п.}}$  – потребление квартирой, оснащенной индивидуальными счетчиками;

$V_{\text{кр}}$  – количество энергии, использованной исполнителем коммунальных услуг для производства отопления и горячего водоснабжения (в домах, не оснащенных централизованным предоставлением соответствующих ресурсов);

$S_i$  – площадь квартиры;

$S_{\text{об}}$  – суммарная площадь всех квартир дома.

# Если объем ОДН отрицательный

Нулевое или отрицательное значение ОДН может сложиться, если потребленный объем по общедомовому счетчику учета ресурсов окажется равен или меньше того объема, который суммирован по показаниям индивидуальных приборов учета.

Такое может быть, когда в нескольких квартирах многоквартирного дома приборы не установлены и они платят по нормативу. При этом фактическое потребление их значительно меньше.

Отрицательную разницу ОДН по коммунальной услуге поставщик обязан пересчитать, разделив ее между жилыми квартирами. При этом берется значение, пропорциональное проживающим в конкретной квартире человек или размеру общей площади.

Такой порядок оговорен в ст. 354 Постановлении Правительства.

Так, обнаружив в квитанции отрицательное значение по коммунальной услуге, например, электроэнергии, можно сделать вывод, что произведен перерасчет платы с учетом отрицательного значения ОДН.

К примеру, разница между общедомовым прибором электроэнергии и суммой по счетчикам квартир составила 130 кВт/ч. Всего жителей в доме прописано 150 человек. Распределится разница таким образом:  $-130/150 = -0,87$  кВт/ч. В квартире, где прописано 2 человека в этом месяце потребили 100 кВт/ч. В результате перерасчета количество потребленной энергии будет уменьшено на 2,61 кВт/ч.