

Коммунальные ресурсы на общедомовые нужды

с 1 января 2017 года расходы на коммунальные ресурсы на общедомовые нужды (ОДН) включены в плату за содержание жилого помещения.

Первоначальное включение платы за коммунальные ресурсы (горячей воды, холодной воды и электроэнергии) на ОДН делается без решения общего собрания собственников помещений в МКД. Это указано в ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ.

ОДНы включены в плату за содержание жилого помещения не по всем домам. ОДНы не появились в квитанциях по домам, где собственники выбрали непосредственное управление, а также по домам, в которых ТСЖ не заключили договор ресурсоснабжения.

В указанных случаях ОДНы начисляются гражданам в квитанциях ПАО «Архэнергосбыт» и МП "Горводоканал".

Расчет платы за ОДН

1. Определяется фактический объем. Показания ОДПУ минус показания всех ИПУ (в жилых и нежилых помещениях) и объем коммунального ресурса, потребленный в помещениях, не оборудованных ИПУ .
2. Определяется нормативный объем. Умножается норматив потребления, установленный в вашем регионе, на площадь помещений, входящих в состав общего имущества. (МОП)
3. Сравняется факт и норматив. До установления субъектом РФ норматива потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества сравниваем полученный результат и фактическое потребление. Если факт меньше норматива – принимаем к расчету факт, если больше – принимаем к расчету норматив (см. письмо).
4. Определяется стоимость ресурса. Полученный объем умножьте на тариф за коммунальную услугу.
5. Определяется доля расходов для каждого собственника. Площадь помещения, находящегося в собственности, разделите на общую площадь помещений в МКД и умножьте на стоимость ресурса.

$$\text{Плата} = \text{норматив потребления на общедомовые нужды} \times \text{общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества} \times \left(\frac{\text{площадь жилого помещения}}{\text{общая площадь жилых помещений}} \right) \times \text{тариф}$$

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества по каждому виду коммунальных ресурсов включают:

- нормативные технологические потери коммунальных ресурсов во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании;
- объем коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня работ и услуг.

Если перечень работ и услуг по договору управления МКД больше минимального, а нормативы потребления не покрывают фактических расходов на ОДН, общее собрание собственников помещений в МКД принимает решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов коммунальные ресурсы для ОДН с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов на содержание общего имущества.

Письмо Минстроя №4275-АЧ/04 от 15.02.2017г. (не является нормативным правовым актом)

- Но, уже есть законопроект, в котором предложено брать в расчет фактический объем потребления, если он меньше норматива. Пока предлагается получить для этого решение общего собрания в МКД. То есть, если собственники не оформят протоколом общего собрания свое решение платить за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества меньше норматива, то УК может начислять по нормативу.



Почему изменился норматив потребления электроэнергии на ОДН ?



При расчете потребления электрической энергии на общедомовые нужды (ОДН) с 01 января 2017 года применяются новые нормативы потребления с учетом иных площадей мест общего пользования, включая площади чердаков и подвалов (раньше чердаки и подвалы в расчет не включались). Данные изменения связаны с изменением действующего законодательства.

Выводы: жильцы многоквартирных домов имеют возможность снизить расходы на свет и воду, которые идут на общедомовые нужды - например, освещение и мытье полов в подъездах. Поэтому они могут перейти на расчет платежей не по нормативу, а по фактическому потреблению.

Если фактические расходы коммунальных ресурсов стабильно меньше начислений стоимости определенной с учетом нормативов, необходимо провести общее собрание собственников.

- Расходы коммунальных ресурсов на ОДН необходимо оценивать в совокупности.
- Начисления на ОДН будут учтены в финансовом отчете по каждому дому.
- С 01 июня 2017 года органами государственной власти Архангельской области будут утверждены новые нормативы потребления на ОДН.