

# Общие положения

**управление многоквартирным домом -**  
деятельность по обеспечению  
благоприятных и безопасных условий  
проживания, надлежащего содержания  
общего имущества в многоквартирном доме,  
решению вопросов пользования  
указанным имуществом, а также  
предоставлению коммунальных услуг  
гражданам,  
проживающим в многоквартирном доме;

# услуги на управление МКД

- В соответствии с [п.2 ст.162 ЖК РФ](#) управляющая компания по договору управления МКД по заданию собственников помещений в этом доме за определённую плату обязуется выполнять работы и оказывать **услуги по управлению многоквартирным домом.**
- Имеется в виду не одна услуга, а целый комплекс работ и услуг, выполнение которых входит в обязательство УК по договору управления домом где перечислен список работ и услуг по управлению домом.

**плата за содержание и ремонт жилого помещения - расходы, вносимые собственником (нанимателем) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенные соразмерно общей площади жилого помещения (помещения), принадлежащего собственнику (занимаемого нанимателем).**

# жилищного фонда включает в себя:

## **Управление жилищным фондом:**

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с собственниками, нанимателями и арендаторами

## **Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:**

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт

## **Санитарное содержание:**

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями

# Утвержден рост тарифов на коммунальные услуги в 2018

## году

- Правительство РФ утвердило размер индексации тарифов на коммунальные услуги с 1 июля 2018 года.

Соответствующее распоряжение опубликовано на портале правовой информации

Регион	Предел, в %
Новосибирская область, Осетия	3
Адыгея, Алтай, Бурятия, Дагестан, Кабардино-Балкария, Калмыкия, Карачаево-Черкессия, Марий Эл, Удмуртия, Чечня, Калининград и область, Ленинградская обл., Мурманская и Псковская обл. и т.д.	3 – 3,5
Ингушетия, Карелия, Коми,	3,5 – 4,5

- Введение понятия «коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД», исключение «коммунальных услуг на ОДН» из состава коммунальных услуг (Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498).
- Изменение состава услуг и работ по содержанию жилья (включение стоимости КУ на ОДН в состав содержания), влияние изменений состава содержания на его стоимость (ФЗ от 29.06.2015 № 176-ФЗ, ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, разъяснения Минстроя России).

**коммунальные  
ресурсы на ОДН**

**плата за содержание**

**жилого помещения**

(если в МКД выбран и реализован способ управления УК (ТСЖ, ЖК, ЖСК)

**плата за**

**коммунальные услуги**

(если в МКД выбрано непосредственное управление домом

# Понятие ОДН

- Общие домовые нужды — это сумма затрат на обслуживание общедомового имущества многоквартирного дома, которую граждане ежемесячно оплачивают управляющей компании.

# **Определение нормативов потребления на ОДН**

## **в составе коммунальных услуг**

**Общедомовое имущество включает в себя все помещения дома, предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в доме, при этом оно не должно быть частью квартир. (ст. 36 п. 1 ЖК РФ)**

**Общая площадь помещений, входящих в состав ОИ в МКД: согласно сведениям, указанным в паспорте МКД - площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны**

# Плановые изменения при расчете общедомовых нужд в 2018 году:

- Рост тарифов на ОДН будет строго регламентирован;
- Сумма затрат на общедомовые нужды будет отражаться в общем счете;
- В итоге коммунальные услуги вырастут в среднем на 3%;
- При расчете ОДН для каждой квартиры будет иметь значение ее площадь;

# Схема расчета затрат ОДН в 2018

## Г.

- На объём общих домовых нужд влияет наличие или отсутствие учётных приборов, как в самой квартире, так и общей лестнице, служебных помещениях и т.д. В случае, если данные приборы имеются, то объем будет равен разнице показателя учетного прибора на общей территории и индивидуальными значениями.
- В противном случае используются нормативные документы. Для объема ОДН за основу берут норматив и умножают на площадь дома. Полученное значение будет разделено на всех жителей дома в зависимости от площади квартиры.
- Нормативные правовые акты, которые касаются общедомовых нужд, устанавливаются властями региона, соответственно в разных регионах могут быть разные нормы.

# Нормы общедомовых нужд

- Нормативные значения для ОДН являются открытой информацией, и каждый житель многоквартирного дома может посмотреть их на сайте своей управляющей компании. В свою очередь проживающие в доме граждане должны оплачивать счета за коммунальные услуги, в том числе ОДН, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

# Пример отражения в квитанции

**Основание** — п. 29, 33 ПП РФ № 491.

Содержание жилого помещения, в т. ч.:

- Содержание ОИ.
- Текущий ремонт ОИ.
- Управление.
- Содержание ОИ (ХВС).
- Содержание ОИ (ГВС).
- Содержание ОИ (э/э).
- Содержание ОИ (отведение сточных вод).

# На нормы ОДН по воде влияют:

- степень благоустроенности дома и коммуникационных линий,
- величина обслуживаемых прилегающих территорий,
- этажность и количество подъездов,
- наличие общедомовых приборов учета воды

# Размер платы за ХВ, ГВ, ЭЭ, потребленные на ОДН (Родн.), (по нормативу потребления)

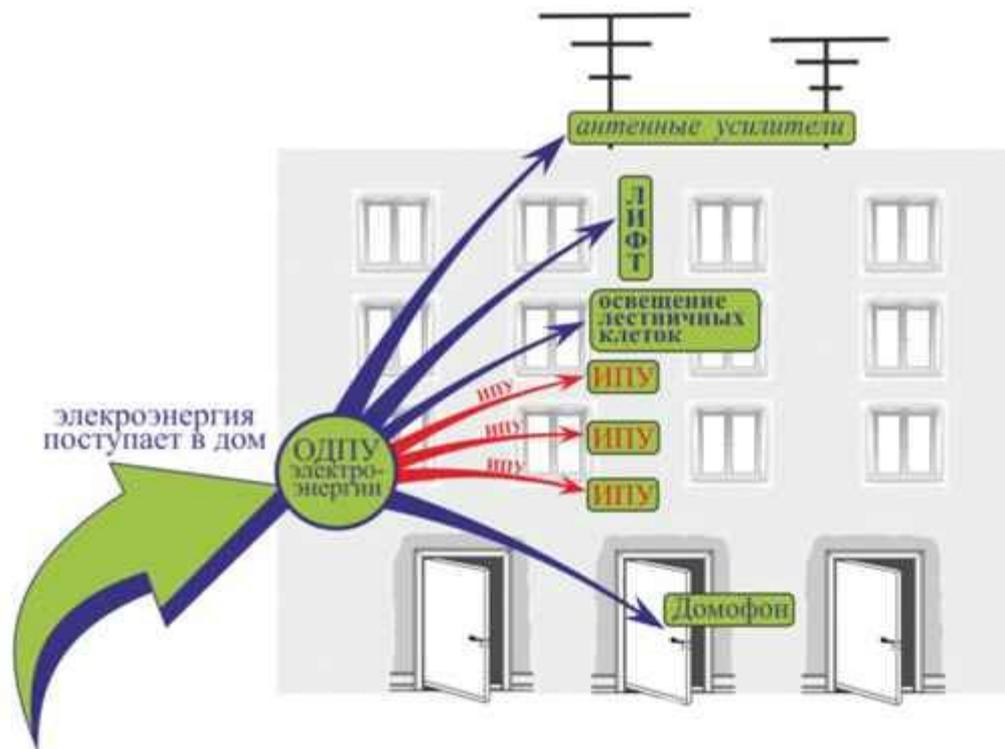
$$\text{Родн} = N_{\text{одн}} * \frac{S_{\text{ои}}}{S_{\text{общ}}} * S_{\text{кв}} * \text{Тариф}$$

**N<sub>одн</sub>** - норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период в МКД;

**S<sub>ои</sub>** - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

**S<sub>кв</sub>** – общая площадь квартиры;

**S<sub>общ.</sub>** - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в МКД.



ОДПУ электроэнергии - общедомовой прибор учета

→ ИПУ - индивидуальный прибор учета;

→ - расход электроэнергии на ОДН

(антенные усилители, домофон, лифт, освещение лестничных клеток)

$$\text{ОДН квартиры} = \frac{(\text{ОДПУ} - \text{сумма ИПУ}) \times S \text{ квартиры}}{S \text{ дома}}$$

$S$  квартиры - площадь квартиры

$S$  дома - сумма площадей жилых и нежилых помещений в доме

сумма ИПУ - сумма объемов электроэнергии, потребленной в каждом из жилых и нежилых помещений

# Механизм начисления платы за ОДН

ОПУ присутствует

$$\text{Плата}_{\text{ОДН}} = \left[ \begin{array}{l} \text{Фактическое потребление по ОПУ} \\ - \text{Суммарное фактическое потребление в нежилых помещениях} \\ - \text{Суммарное потребление по нормативам потребления (внутри жилого помещения)} \\ - \text{Суммарное фактическое потребление по ИПУ} \end{array} \right] \times \frac{\text{Площадь жилого помещения}}{\text{Общая площадь всех помещений}} \times \text{Тариф на электрическую энергию}$$

\* Расчет платы осуществляется согласно формулам 12 и 10 Приложения №2 Постановления Правительства № 354

# Расчет ОДН по электроэнергии в МКД со счетчиком

$$P_{\text{одн}} = N_{\text{одн}} * \frac{S_{\text{ои}}}{S_{\text{общ}}} * S_{\text{кв}} * \text{Тариф}$$

В случае выхода из строя ИПУ  
плата за коммунальную услугу  
рассчитывается исходя из  
нормативов,  
**с применением повышающего  
коэффициента 1,5,**  
а в случае непредставления  
сведений о показаниях приборов  
учета - без применения  
повышающего коэффициента.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Действующим законодательством РФ установлены меры по усилению платежной дисциплины граждан – потребителей, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ установлена законная неустойка за просрочку оплат (пеня).

При этом, повышение размера ставки пени дифференцировано по срокам: в зависимости от периода задолженности ставка пени возрастает с 1/300 до 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

# данные необходимые для расчета тарифа

- **Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома** (перечень должен совпадать с перечнем, указанным в приложении к договору управления МКД)
- **Технико-экономические сведения о МКД:**
  - площадь
  - количество квартир
  - количество проживающих
  - характеристики общего имущества (протяженность трубопроводов, количество секций радиаторов, площадь стен и окон в местах общего пользования и др.)
- **Ставка оплаты труда рабочего 1 разряда на момент составления тарифа;**
- **Тарифная сетка оплаты труда (разрядные коэффициенты);**
- **Цены на материалы, топливо, коммунальные ресурсы;**
- **Ставки налогов и сборов, нормы накладных расходов и т.д.;**
- **Прогноз показателей инфляции Минрегионразвития РФ для индексации плановых затрат**

# Этапы и порядок формирования тарифа

## Целеполагание

- Перечень работ,
- периодичность работ,
- качество работ

## Сбор исх. данных

- Техн. характеристики многоквартирного дома,
- ставка оплаты труда рабочего 1 разряда,
- тарифная сетка оплаты труда,
- цены на материалы, топливо, коммунальные ресурсы,
- ставки налогов и сборов, нормы накладных расходов и т.д.

## Расчет

- Нормативы трудовых /материальных затрат
- × технико-экономические сведения о МКД
- × ставка оплаты труда /цены
- + налоги и т.д.

## Согласование и утверждение

- Представление тарифа регулирующему органу,
- корректировка с учетом замечаний и предложений,
- утверждение

1. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (приложение №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170)

## Санитарно-техническое оборудование

Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<b>Лифт</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>Печи</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)