

Общедомовые нужды (ОДН) с 1 января 2017 года

Автор юрист Алексей Новоточин

Принцип оплаты коммунальных услуг по строго установленным тарифам в зависимости от количества проживающих (зарегистрированных) в квартире жильцов остался в далеком прошлом. С развитием рыночных отношений каждый поставщик энергоресурсов: электричества, воды, тепла стал заинтересован в получении оплаты за фактически поставленный ресурс, вне зависимости от проблем, которые были у того или иного потребителя, в полном объеме.

Это вызвало необходимость радикально изменять систему оплаты за получаемые энергоресурсы как для собственников помещений так и для управляющих компаний (УК, ТСЖ).

Но практика показала, что объем потребляемых собственниками помещений ресурсов резко отличается от данных, которые ресурсоснабжающие организации фиксировали по своим приборам учета. Получалась ситуация когда значительная часть выработанных и поставленных потребителю ресурсов оказывалась неоплаченной.

Управляющие компании не хотели, а в большинстве случаев не могли, по финансовым соображениям, отнести неучтенные по приборам учета или рассчитанную на основании нормативов потребления часть полученных но не оплаченных ресурсов на свой счет.

Таким образом, родились общедомовые нужды (ОДН) - строка в счетах оплаты, которая была призвана компенсировать разницу между показаниями приборов учета ресурсоснабжающей организации и фактически потребленными собственниками коммунальными услугами, учтенными по индивидуальным приборам учета или рассчитанными на основании нормативов потребления.

Нормативная база для взимания платы за ОДН

Нормативная база, на основании которой в настоящее время происходит начисление оплаты за ОДН включает

- Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении»;
- Постановления Правительства № 344 и 354 и приложения к ним «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Федеральный закон № 176-ФЗ от 29.06.2015 г.

Практика выделения отдельной строкой в квитанциях на оплату коммунальных услуг ОДН показала, что такая форма подачи информации вызывает массу нареканий со стороны собственников, которые: либо не знают, либо не понимают механизма расчета. В силу этого - работа управляющих компаний превратилась в бюрократический механизм по составлению ответов на бесчисленные жалобы потребителей и предоставлению расшифровок расчетов.

Учтя, что дополнительное информирование ведет лишь к росту социальной напряженности и отказу значительной части собственников оплачивать непонятные или «несправедливые», с их точки зрения, расходы на содержание общедомового имущества, Госдума РФ 29.05.2015 г. приняла Закон № 176-ФЗ который предусматривал «исчезновение» строки ОДН из квитанций на оплату с 01.07.2016 года.

Но, срок вступления Закона в силу был отложен Указом Президента РФ до 01.01.2017 года, ввиду нерасторопности госорганов, коммунальных служб, ресурсоснабжающих организаций к его реализации в планируемые сроки.

Что включается в общедомовые нужды (ОДН)

Большинство собственников считает, что в общедомовые нужды включаются расходы на:

- Освещение подъезда и придомовой территории;
- Расходы на уборку помещений;
- Расходы на отопление подъездов и технических помещений.

Поэтому, когда в строке ОДН они видят, что холодной воды в текущем месяце было потреблено в 3-4 раза больше, чем в предыдущем, они задаются вопросом: куда она делась?

Помимо перечисленных расходов энергоресурсов на ОДН они так же включают:

По электроснабжению:

- Работу лифтов;
- Насосов водоснабжения;
- Сигнализации и домофонов;
- Дежурное освещение подвальных и чердачных помещений;
- Технологические потери внутри МКД, связанные с особенностями установленного в нем электрооборудования.

По водоснабжению:

- мойка лестничной площадки и чистка мусоропроводом с использованием воды;
- полив газона, уход за палисадником;
- мойка коммуникаций;
- потери водосетей внутри дома.
- сброс воды в стояках дома при ремонте батарей и системы отопления;
- опрессовка отопительной системы после выполнения ремонтных работ;
- подготовка к новому отопительному сезону, при которой горячая вода расходуется для технологического пролива;
- потеря воды во внутридомовой сети.

Включать, помимо перечисленных расходов ресурсов, другие статьи платежей запрещается.

Это относится и к оплате потребленных ресурсов предприятиями или частными компаниями, располагающимися в МКД.

Это же должно относиться и к многочисленным компаниям-провайдерам, которые используют помещения МКД для размещения телекоммуникационного оборудования. При размещении на крыше дома приемной антенны - пользоваться её услугами могут несколько жильцов, а вот отнести затраты электроэнергии на поддержание этого телекоммуникационного оборудования на ОДН – нельзя. Оплачивать счета за пользование электроэнергией должен провайдер, чье оборудование размещено в доме.

Общедомовые нужды в 2017 году

Несмотря на то, что в счетах больше не будет «непонятной» и вызывавшей раздражение строки ОДН – оплаты за них никуда не исчезнет. Просто все платежи за потребленные на общественные цели для поддержания в рабочем состоянии систем электроснабжения, отопления, водоотведения, санитарного порядка в МКД (многоквартирных домах) будут равномерно распределены и приплюсованы к плате за потребленные коммунальные услуги пропорционально доле собственника в общедомовом имуществе.

Изменится методика расчета общедомовых нужд.

Отныне платежи не могут превышать норм, рассчитанных для каждой из категорий многоквартирного дома в зависимости от срока ввода их в эксплуатацию, этажности, района расположения, состояния инженерных сетей и ряда других факторов. Эти нормативы утверждаются решениями муниципальных органов власти в регионах и призваны нивелировать разницу между начислениями за одинаковый объем поставляемых ресурсов у различных УК и ТСЖ.

Преимущества исключения строки ОДН

Пользоваться преимуществами включения платы за ОДН в счета на оплату смогут исключительно УК. Отныне у собственников жилых помещений «выбита» из под ног почва для консолидированного выражения недовольства на общих собраниях. Для того, чтобы установить, какие общедомовые нужды и в каком объеме оплачивает тот или иной владелец недвижимости придется провести полную сверку счетов как минимум двух собственников. Дело это хлопотное. Говорить о том, что на повестку дня общего собрания собственников МКД впредь будут выноситься вопросы о завышении платы за ОДН уже не приходится. Строки то такой не будет. Следовательно, несогласие с размерами тарифов каждый вынужден будет выражать в индивидуальном порядке, и добиваться ответа от УК или ТСЖ – в одиночку.

Надо ли платить за ОДН

Вопрос о необходимости оплаты ОДН автоматически перестает быть актуальным с 1 января 2017 года, поскольку в счетах уже не будет такой отдельной строки.