

Рубрику  
ведет Лидия  
БЕРЕЗНЯКОВА

# Общедомовые нужды — лазейка для сверхприбылей

В «Вечёрку» неоднократно обращались жители с жалобами на поборы по общедомовым нуждам (ОДН). Зачастую их суммы в разы превышали индивидуальное потребление. Большинство уверено: именно строки за потребление ОДН дают возможность управляющим компаниям завышать цифры в счетах до бесконечности.

Давайте еще раз разберемся, как рассчитываются эти загадочные общедомовые нужды, за что же мы платим с 1 июня и, наконец, что делать, если обслуживание вашего дома, судя по квитанциям, сравнимо с обслуживанием бассейна или гидроэлектростанции.

## К ИСТОРИИ ВОПРОСА

Итак, строчка «общедомовые нужды» (или ОДН) была введена с 1 сентября 2012 года вместе с новыми Правилами предоставления коммунальных услуг (постановление №354). Формально к ним относится тот объем воды, электричества (а ранее и тепла), который тратится на мытье лестниц, их отопление и освещение.

Если бы во всех квартирах стояли индивидуальные приборы учета, то объем ОДН считали бы как разницу между показаниями общедомового счетчика и той суммой, которую собрали с жильцов. Но это — в идеале, а пока далеко не у всех установлены квартирные счетчики. И ситуация вряд ли изменится до 2015 года, пока по закону за отсутствие индивидуальных счетчиков в квартирах жильцов не обяжут платить по повышенным нормативам.

Что касается платы за ОДН, то до 1 сентября 2012 года брать деньги с тех, кто платил по нормативам, коммунальщики не могли: по закону считалось, что в этих нормативах общедомовые нужды уже учтены. В итоге изменили закон. Теперь по новым правилам (постановление №354) за ОДН должны платить все.

Если общедомового счетчика нет, то жильцы платили по специальным нормативам на ОДН. До июня этого года (с августа 2012-го) норматив по холодной воде составлял 0,26 куб. м на 1 кв. м доли жильца в общем имуществе, по горячей — 0,19 куб. м.

В итоге, если в квартире прописан один жилец, получалось, что для помывки лестницы общей площадью 100 кв. м в месяц требовалось 45 тонн воды (26 — холодной и 19 — горячей). Судя по стоимости, жители сразу ощутили, что их парадные из хрусталя, а на лестницах как минимум должны бить фонтаны. Контраст с реальностью был слишком велик. Чтобы успокоить граждан и одновременно подготовить к грядущему, июльскому повышению тарифов, власти решили с 1 июня 2013 года снизить нормативы.

## ПОД УДАР ПОПАЛИ ПЕНСИОНЕРЫ-ОДИНОЧКИ

Как прикинуть ОДН, если в доме есть общедомовой прибор учета (они уже установлены в 80% домов города)? Здесь все просто: разница распределяется между всеми жильцами согласно их доле в общем имуществе дома.

И здесь больше всего под удар попадают одинокие граждане, проживающие в больших квартирах.

Если же в квартире присутствуют неучтенные граждане, то показания общедомового прибора учета, за вычетом показаний индивидуальных счетчиков и нормативов, раскидываются на остальных жильцов.

К нам в редакцию не раз обращались пенсионеры, оставшиеся одни, чья квартплата стала для них неподъемной из-за новой системы расчета, в которой учитывается размер квартиры. Львиную долю здесь составила плата за отопление и за ОДН.

Были случаи, когда пенсионеры, чтобы оплатить коммунальные услуги, вынуждены были выходить на улицу и продавать спички или стыдливо прятать глаза за черными очками, прося милостыню. К сожалению, мизерные государственные субсидии их не спасали. Как будто законодатели им прозрачно намекают: не по средствам живете, граждане, продавайте квартиру обеспеченным и уезжайте жить в какой-нибудь Урюпинск, где жилье дешевле.



Рисунок Михаила ЛАРИЧЕВА

## ТАК ЗА КАКИЕ ОДН МЫ ПЛАТИМ С 1 ИЮНЯ?

Многие жители, звонившие нам на горячую линию, попросту запутались, какие пункты по ОДН убрали из квитанции с 1 июня и какие новые нормативы установили. Зачастую они были уверены, что раз убрали строку «водоотведение», то за воду по ОДН вообще платить не надо.

Итак, еще раз: с июня наряду со снижением нормативов были изъяты строки «водоотведение на общедомовые нужды» и «отопление на общедомовые нужды».

С начала отопительного сезона строка «отопление» для индивидуального и общедомового потребления будет обшей.

В итоге в квитанции осталось три вида общедомовых нужд: на холодную воду (строка ХВС по ОДН) и на горячую (строка ГВС по ОДН), а также на электричество.

## ОТКУДА ВЗЯЛСЯ НОВЫЙ НОРМАТИВ НА ВОДУ ПО ОДН?

С июня этого года норматив на воду по ОДН как для холодной, так и для горячей воды составил 0,03 куб. м, что в 9 раз меньше предыдущего норматива на холодную воду и в 6 раз меньше предыдущего норматива на горячую воду.

Жители интересуются: откуда взялась эта цифра и почему именно ее сочли достаточной?

Согласно новому постановлению о предоставлении коммунальных услуг №344 норматив на общедомовые нужды по холодной и горячей воде должен рассчитываться по новой формуле.

Число проживающих в доме делится на площадь общего имущества здания, а затем умножается на константу — 0,09 куб. м воды, или 90 литров.

Тогда норматив должен быть уникальным для каждого дома и меняться в зависимости от числа проживающих.

Однако для Петербурга комитет по тарифам трактовал эту норму по-своему. По данным Смольного, полученным на основании технических паспортов домов, на одного петербуржца приходится 3 кв. м общего имущества. В итоге федеральную константу разделили на эти 3 «квадрата» и получили новый норматив — 0,03 куб. м, или 30 литров.

## РАСЧЕТ

### ● Вода по ОДН (общедомовой счетчик есть)

Его показания умножаются на тариф — получается, сколько всего должны заплатить жители за текущий месяц. Затем из получившейся цифры вычитаются платежи граждан, внесенные как по нормативу, так и по показаниям квартирных счетчиков. Оставшаяся разница раскидывается среди всех жильцов в соответствии с их долей в общем имуществе.

Для вычисления этой доли общая площадь квартиры делится на общую площадь дома, а затем умножается на площадь общего имущества. Все эти цифры указаны на лицевой стороне квитанции в правом верхнем углу.

Допустим, площадь квартиры 54 кв. м, дома — 5287, общего имущества — 822. В таком случае доля собственника составит 8,3 кв. м.

### ● Электричество по ОДН

Большинство домов города оснащены счетчиками учета электроэнергии, которая тратится на освещение лестниц и подъезда, а также на работу и освещение лифта.

Показания счетчика умножаются на тариф и долю жильца в площади дома, которая высчитывается по формуле: площадь квартиры разделить на площадь дома.

В случае отсутствия общедомового прибора учета уравнение еще проще: доля жильца умножается на тариф и на норматив по ОДН.

## ВЕРХНЯЯ ПЛАНКА ПО ОДН

После поправок Минрегиона с 1 июня у платы за общедомовые нужды появилась высшая планка: по показаниям приборов учета жители не могут платить больше, чем по нормативу.

То есть если пользоваться приведенными выше в качестве примера площадями, то получается 20 рублей за горячую воду и 5 — за холодную.