ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

РОЛЬ СОВЕТА ДОМА ПРИ НАЧИСЛЕНИИ КР СОИ (ОДН)

АЛЕКСАНДР ЕВСЕЕВ

-Председатель Объединения советов домов Удмуртской Республики
-Член комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ
-Член Общественного совета Минстроя России
-Практикующий юрист в сфере ЖКХ
-Председатель совета многоквартирного дома с 8летним опытом

НАЧИСЛЕНИЯ ЗА КР НА СОИ (ОДН)

1

ч.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ:

по нормативам, установленным государственными органами, – в домах без ОДПУ

Постановление Правительства УР от 22 мая 2017 года №208

НОРМАТИВЫ

потребления холодной (горячей) воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в Удмуртской Республике

Категории жилых помещений	Единица измерения	Этажность	Норматив потребления холодной воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме	Норматив потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме	Норматив отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме
1. Многоквартирные дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением	куб. метр в месяц на кв. метр общей площади	от 1 до 5	0,033	0,033	0,066
		от 6 до 9	0,032	0,032	0,064
		от 10 до 16	0,024	0,024	0,048
		более 16	0,024	0,024	0,048
2. Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением, водонагревателями, водоотведением	куб. метр в месяц на кв. метр общей площади	от 1 до 5	0,035	X	0,035
		от 6 до 9	X	X	X
		от 10 до 16	X	X	X
		более 16	X	X	X
3. Многоквартирные дома без водонагревателей с централизованным холодным водоснабжением и водоотведением, оборудованные раковинами, мойками и унитазами	куб. метр в месяц на кв. метр общей площади	от 1 до 5	0,034	X	0,034
		от 6 до 9	X	X	X
		от 10 до 16	X	X	X
		более 16	X	X	X
4. Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением без централизованного водоотведения	куб. метр в месяц на кв. метр общей площади		0,036	X	X

Постановление Правительства УР от 21 января 2021 года N 5

5. Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением, водоотведением, при отсутствии централизованного горячего водоснабжения (в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)	куб. метр в месяц на кв. метр общей площади	от 1 до 5	0,033	0,033	0,066
		от 6 до 9	0,032	0,032	0,064
		от 10 до 16	0,024	0,024	0,048
		более 16	0,024	0,024	0,048

ПЛОЩАДИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ НАЧИСЛЕНИЯ КР СОИ

ХВС, ГВС, водотведение (П.27 Правил Приложения №1 к Постановлению Правительства РФ №306):

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам

Электроэнергия(П.37 Правил Приложения №1 к Постановлению Правительства РФ №306):

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ НОРМАТИВА ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- ***ГВС и ХВС***

- Уборочная площадь лестничных клеток и маршей - 354,6 кв. м.
- Лифтовые холлы, кабины лифтов – 246,3 кв.м.
- Итого уборочной площади: 600 , 9кв.м.
- Норматив на ОДН – 0,027 куб.м./ кв.м.

- **Электроэнергия**
- Лестничные марши и клетки – 354,6 кв.м.
- Лифтовые кабины – 246, 3 кв.м.
- Технический подвал – 611,6 кв.м.
- Электрощитовая – 4,7
- Машинное отделение лифтов – 18,5
- Иные технческие помещения – 16,4
- Площадь = 600,9+611,6+4,7+18,5+16,4+246,3 = 1252,4 кв.м.

Общая площадь жилых и нежилых помещений – 4854,2 кв.м.

Размер платы за ХВ, ГВ, ЭЭ, потребленные на ОДН (Родн.),

(по нормативу потребления)

$$\text{Родн} = N\text{одн} * \frac{S\text{ои}}{S\text{общ}} * S\text{кв} * \text{Тариф}$$

Nодн - норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период в МКД;

Sои - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

Sкв – общая площадь квартиры;

Sобщ. - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в МКД.

НАЧИСЛЕНИЯ ЗА КР НА СОИ (ОДН)

2

ч.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ:

- по фактическому потреблению- исходя из разницы между показаниями ОДПУ и суммой всех поквартирных начислений – по решению общего собрания.

В платежках может отражаться как ежемесячная корректировка за прошлый месяц

КР НА СОИ (ОДН) ПО ФАКТУ

Потребление ресурса по ОДПУ − Потребление в жилых и нежилых помещениях = V ОДН для всего дома

V ОДН для всего дома / S жилых и нежилых помещений × S квартиры = V ОДН для квартиры

Если «-», то 0, остатки учитываются в будущем периоде

НАЧИСЛЕНИЯ ЗА КР НА СОИ (ОДН)

3

ч.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ:

по нормативам с корректировкой – в домах с ОДПУ, если не принято решение оплачивать по факту.

Порядок корректировки определяется Правительством РФ.

Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 N 92

НАЧИСЛЕНИЯ ЗА КР НА СОИ (ОДН)

4

ч.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ:

по среднемесячному потреблению с корректировкой – исходя из среднего ОДН за предыдущий год –по решению общего собрания.

Порядок корректировки определяется Правительством РФ.

Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 N 92

ПОРЯДОК ПЕРЕРАСЧЕТА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.02.2022 N 92 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 27.03.2023 № 480 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПУНКТ 29.3 ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ"

V ОДН по факту – V ОДН по нормативу/по среднему / 12

Если «-», то возврат

Если «+», то доначисление

Ограничений нормативом нет!

ОСОБЕННОСТИ НАЧИСЛЕНИЯ КР СОИ ДЛЯ ОТВЕДЕНИЯ СТОЧНЫХ ВОД

ПРИ НАЛИЧИИ ПРИБОРА УЧЕТА ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩЕГО ОБЪЕМ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ ЦЕЛЕЙ:

ЗАЛИВА ЛЕДЯНЫХ ГОРОК, КАТКОВ,

ПОЛИВА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

ПРИ РАСЧЕТЕ ПЛАТЫ ЗА ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД В ЦЕЛЯХ СОИ ОБЪЕМ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПО ПОКАЗАНИЯМ ТАКОГО ПРИБОРА УЧЕТА, ИСКЛЮЧАЕТСЯ ИЗ ОБЪЕМА СТОЧНЫХ ВОД, ОТВЕДЕННЫХ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

ФАКТ ВОЗМОЖНОСТИ ОТПУСКА ХОЛОДНОЙ ВОДЫ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛИВА ЛЕДЯНЫХ ГОРОК, КАТКОВ, ПОЛИВА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ АКТОМ, ПОДПИСАННЫМ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ВОДОПРОВОДНО-КАНАЛИЗАЦИОННОГО ХОЗЯЙСТВА И ЛИЦОМ, ОТВЕТСТВЕННЫМ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

НАЧИСЛЕНИЯ ЗА КР НА СОИ (ОДН)

5

ч.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ:
по показаниям автоматизированной системы учета и сбора показаний, если она установлена в доме.

Решения общего собрания не требуется.

ПРИЧИНЫ ВЫСОКОГО ФАКТИЧЕСКОГО ОДН

1. НАЛИЧИЕ КВАРТИР БЕЗ ПРИБОРОВ УЧЕТА (ХВС, ГВС)

Квартира 1	Квартира 2
Факт 8 куб. м. Норматив 4 куб. м.	Факт 5 куб. м. Счетчик 5 куб. м.
Квартира 3 Факт 10 куб. м. Счетчик 10 куб. м.	
Расчетное потребление 4 + 5 + 10 = 19 куб.м.	

ОДПУ
Только факт
8 + 5 + 10 = 23
куб. м.

ФАКТ ОДН СОСТАВИТ 23-19 = 4 КУБ.М. (ИЗ КВАРТИРЫ 1)

ПРИЧИНЫ ВЫСОКОГО ФАКТИЧЕСКОГО ОДН

2. НЕСВОЕВРЕМЕННАЯ ПЕРЕДАЧА ПОКАЗАНИЙ (ХВС, ГВС, ЭЛЕКТР.)

Квартира 1	Квартира 2
Факт 6 куб. м. Среднемес 4 куб. м.	Факт 5 куб. м. Счетчик 5 куб. м.
Квартира 3 Факт 10 куб. м. Счетчик 10 куб. м.	
Расчетное потребление 4 + 5 + 10 = 19 куб.м.	

ОДПУ
Только факт
6 + 5 + 10 = 21 куб. м.

ФАКТ ОДН СОСТАВИТ 21-19 = 2 КУБ.М. (ИЗ КВАРТИРЫ 1)

ПРИЧИНЫ ВЫСОКОГО ФАКТИЧЕСКОГО ОДН

✓ УМЕНЬШЕНИЕ ОДН ПУТЕМ ПЕРЕДАЧИ ПОКАЗАНИЙ (ХВС, ГВС, ЭЛЕКТР.)

Квартира 1	Квартира 2
Факт 6 куб. м. (12) Счетч 12 – 4 = 8 куб. м.	Факт 5 куб. м. Счетчик 5 куб. м.
Квартира 3 Факт 10 куб. м. Счетчик 10 куб. м.	
Расчетное потребление 8+ 5 + 10 = куб.м.	

ОДПУ
Только факт
6 + 5 + 10 = 21 куб. м.

ФАКТ ОДН СОСТАВИТ 21-23 = - 2 КУБ.М. (ИЗ КВАРТИРЫ 1)

ПРИЧИНЫ ВЫСОКОГО ФАКТИЧЕСКОГО ОДН

3. ВМЕШАТЕЛЬСТВО В РАБОТУ СЧЕТЧИКОВ (ХВС, ГВС, ЭЛЕКТР.)

Квартира 1 Факт 6 куб. м. Магнит 4 куб. м.	Квартира 2 Факт 5 куб. м. Счетчик 5 куб. м.
Квартира 3 Факт 10 куб. м. Счетчик 10 куб. м.	
Расчетное потребление 4 + 5 + 10 = 19 куб.м.	

ОДПУ
Только факт
6 + 5 + 10 = 21 куб. м.

ФАКТ ОДН СОСТАВИТ 21-19 = 2 КУБ.М. (ИЗ КВАРТИРЫ 1)

ПРИЧИНЫ ВЫСОКОГО ФАКТИЧЕСКОГО ОДН

4. ВРЕЗКА В ОБЩЕДОМОВЫЕ СЕТИ (ХВС, ГВС, ЭЛЕКТР.)

ОДПУ
Только факт
70 + 85 + 90 + 100 = 345 кВт.ч.

Врезка 100 кВт.ч.

Квартира 1
Факт 70 кВт.ч.
Счетчик 70 кВт.ч.

Квартира 2
Факт 85 кВт.ч.
Счетчик 85 кВт.ч.

Квартира 3
Факт 90 кВт.ч.
Счетчик 90 кВт.ч.

Расч. Потр. 70 + 85 + 90 = 245 кВт.ч.

ФАКТ ОДН СОСТАВИТ 345-245 = 100 КВТ.Ч. (ВРЕЗКА В ОДИ)

ВЫВОДЫ:

1. ПРЕДПОЧТИТЕЛЬНО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О ПЕРЕХОДЕ НА ОПЛАТУ ОДН ПО ФАКТУ. ЭТО ПОЗВОЛИТ ОПЕРАТИВНО РЕАГИРОВАТЬ НА ПЕРЕРАСХОД И ПРИНИМАТЬ МЕРЫ.
2. РЕАГИРОВАТЬ НА ПЕРЕРАСХОД И ПРИНИМАТЬ МЕРЫ ПРИДЕТСЯ СОБСТВЕННИКАМ СОВМЕСТНО С УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.

МЕРЫ ПО СНИЖЕНИЮ ВЕЛИЧИНЫ ОДН.

1. СНИМАТЬ ПОКАЗАНИЯ СРАЗУ СО ВСЕХ СЧЕТЧИКОВ ЦЕНТРАЛИЗОВАНО.

- СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ЕДИНОВРЕМЕННО СНИМАЕТ ПОКАЗАНИЯ (ЭЛЕКТРОСЧЕТЧИКИ В ПОДЪЕЗДАХ)
- СЧЕТЧИКИ С АВТОМАТИЧЕСКОЙ ПЕРЕДАЧЕЙ ДАННЫХ (ВСЕ ВИДЫ УСЛУГ)

МЕРЫ ПО СНИЖЕНИЮ ВЕЛИЧИНЫ ОДН.

2. УТОЧНИТЬ КОЛИЧЕСТВО ПРОЖИВАЮЩИХ В КВАРТИРАХ БЕЗ СЧЕТЧИКОВ

- П. 56(1) ПРАВИЛ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ (ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ № 354 ОТ 06.05.2011.

АКТЫ ФАКТИЧЕСКОГО ПРОЖИВАНИЯ. СОСТАВЛЯЮТ ИСПОЛНИТЕЛЬ УСЛУГИ И 1 ЧЛЕН СОВЕТА МКД. С 2017 ГОДА ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ФМС ИЛИ ПОЛИЦИИ НЕ ТРЕБУЕТСЯ.

МЕРЫ ПО СНИЖЕНИЮ ВЕЛИЧИНЫ ОДН.

3. ПРОВЕРЯТЬ НЕСАНКЦИОНИРОВАННЫЕ ПОДКЛЮЧЕНИЯ.

ВЛЕКУТ ЗА СОБОЙ НАЧИСЛЕНИЕ ЗА 3 МЕСЯЦА ПО МОЩНОСТИ ИНЖЕНЕРНОЙ СИСТЕМЫ, А ПРИ НЕВОЗМОЖНОСТИ ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ В РАЗМЕРЕ 10 КРАТНОГО НОРМАТИВА ПОТРЕБЛЕНИЯ ТАКЖЕ ЗА 3 МЕСЯЦА.

ПРИМЕР:

ПРИМЕР. НОРМАТИВ ДЛЯ 1 К. КВ. С 1 ПРОЖИВАЮЩИМ 132 КВТ.Ч. В МЕСЯЦ. ТАРИФ СОСТАВЛЯЕТ 4,63 РУБ. ЗА 1 КВТ.Ч.

ДОНАЧИСЛЕНИЕ ЗА ВМЕШАТЕЛЬСТВО В РАБОТУ СЧЕТЧИКА ИЛИ ЗА ВРЕЗКУ В ОБЩЕДОМОВЫЕ СЕТИ СОСТАВИТ:

132 КВТ.Ч. × 10 × 4,63 РУБ. = 6111,6 РУБ.

МЕРЫ ПО СНИЖЕНИЮ ВЕЛИЧИНЫ ОДН.

4. ПРОВЕРЯТЬ НЕСАНКЦИОНИРОВАННЫЕ ВМЕШАТЕЛЬСТВА В РАБОТУ СЧЕТЧИКОВ.

ВЛЕКУТ ЗА СОБОЙ НАЧИСЛЕНИЕ В РАЗМЕРЕ 10 КРАТНОГО НОРМАТИВА ПОТРЕБЛЕНИЯ ЗА 3 МЕСЯЦА.

5. ПРОВЕРЯТЬ ИСПРАВНОСТЬ РАБОТЫ СЧЕТЧИКОВ.

АЛЕКСАНДР ЕВСЕЕВ

Член комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам ОП РФ, Член Общественного совета Минстроя России

Telegram

@EVSEEV_AN

https://t.me/evseev_an

https://vk.com/evseevsky