

*Луговнина С.М.,  
кандидат экономических наук, доцент  
доцент кафедры «Менеджмента и бизнеса»  
Поволжский государственный технологический университет  
Россия, г. Йошкар-Ола  
Томбаршева Т.С.,  
студентка магистратуры  
2 курс, факультет «Управления и права»  
Поволжский государственный технологический университет  
Россия, г. Йошкар-Ола*

## **ЧТО ТАКОЕ ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ В КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ?**

***Аннотация.** В статье рассматривается понятие общедомовые нужды и расчет платы на общедомовые нужды.*

***Ключевые слова:** общедомовые нужды, ресурсоснабжающая организация, управляющая организация.*

***Abstract:** The article deals with the concept of general needs of the house and the payment for the general needs of the house.*

***Key words:** block of flats, the supplier and the organization managing the organization.*

Все собственники многоквартирных домов получают квитанции за коммунальные услуги. Большинство обращают внимание на отдельный раздел: справочная информация для услуг при содержании общего имущества, так называемого ОДН. При этом не понимая, за что именно выставлена плата. Чтобы разобраться в данной ситуации нужно четко понимать, какие именно коммунальные услуги включает эта категория, а также рассмотреть расчет платы за ОДН и возможность снижения счетов. ОДН в платежном документе

представлена в статье «плата за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг» и означает «общедомовые нужды». Другими словами, ОДН- это коммунальные услуги, которые идут на содержание подъездов, чердаков, подвалов, придомовой территории. При расчете общедомового потребления учитываются те территории, которые не оснащены индивидуальными приборами учета или не относятся к площади квартир.

Точный перечень общего имущества собственников многоквартирного дома определена 36 статьей Жилищного Кодекса РФ. К общему имуществу дома относят: подъезды, лестничные площадки, лестничные пролеты, коридоры, тамбуры, лифтовые шахты, подвальные помещения, помещения, в которых расположены инженерные коммуникации. Для всех перечисленных помещений управляющая компания расходует воду, электроэнергию, теплоноситель и другие ресурсы. Соответственно все ОДН распределяются в зависимости от коммунальных услуг.

ОДН на электроснабжение- это то количество электроэнергии, которое расходуется на освещение подъездов, двора, а также работу инженерных систем.

ОДН на холодное водоснабжение (ХВС) расходуется на промывки коммуникаций, уборки подъездов, поливки клумб. Кроме этого на многих участках отмечают регулярные потери воды из-за неудовлетворительного состояния системы водоснабжения.

ОДН на горячее водоснабжение (ГВС) вызывается потерями в внутридомовой сети, необходимостью проведения ремонтных работ, а также промыванием системы.

Согласно правилам предоставления коммунальных услуг № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» общедомовые нужды дома должны оплачиваться собственниками жилых и нежилых помещений.

Расчет ОДН основан на формулах и нормативах, которые утверждены постановлениями правительства РФ или региональными органами власти. Порядок расчета зависит оттого, установлены ли счетчики в квартирах и

общедомовые проборы учета расхода ресурса в данном доме. Если установлен общедомовой счетчик, тогда для расчета сотрудники управляющей компании ежемесячно снимают показания этого счетчика. Приборы данного типа показывают, какое количество электроэнергии, воды, газа и тепла было израсходовано непосредственно жильцами для личного потребления и потрачено на обслуживание всего здания. После этого собираются показания индивидуальных приборов учета, рассчитывается потребление услуги по каждой из квартир и общая сумма расхода. Далее из показаний общедомового прибора учета вычитают показания индивидуальных приборов учета и та разница, которая получается в итоге есть ОДН. Также необходимо, чтобы показания индивидуальных и общедомовых приборов учета снимались в один период.

Размер платы на общедомовое потребление распределяется точно также, как и для собственников квартир пропорционально площади помещений. В теории расход на содержание общего имущества дома не должен превышать 10% от индивидуального потребления, в большинстве случаев получаем превышение запланированных показателей. Можно выделить несколько причин данной разницы: допустимая погрешность приборов учета, отсутствие индивидуальных приборов учета, выявление протечек в коммуникациях.

В соответствии со статьями 210, 249 ГК РФ и статьей 158 ЖК РФ собственники многоквартирных домов несут ответственность за состояние общедомового имущества, а значит обязаны оплачивать расходы на ОДН. Задолженность за данные услуги приводит к такой же ответственности как и несвоевременная плата других коммунальных услуг. В данном случае управляющая компания высылает предупреждения и начисляются пени.

Наверное все собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома заинтересованы в снижении затрат на ОДН в это случае необходимо регулярно делать поверку общедомовых и индивидуальных приборов учета, также обязанность ежемесячно передавать показания приборов учета в ресурсоснабжающие организации. Данные меры повлияют на точность и стабильность в ОДН.

### Список используемой литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) // [Электронный ресурс] Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018/Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст.410.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

4. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» // [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")// [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».