

# Все за ОДНого?

## О том, что такое общедомовые нужды и как на них сэкономить

Александра МИХОВА

С 1 сентября 2022 года вступило в силу постановление Правительства РФ, изменившее способ расчёта оплаты общедомовых нужд. Однако первый перерасчёт северяне получили только весной 2023 года.



В чём суть постановления об оплате ОДН? Какой перерасчёт получили северяне? И почему жильцы двух одинаковых соседних домов платят по-разному? Об этом и не только «АиФ на Мурмане» побеседовал с министром регионального Госжилстройнадзора Алёной КУЗНЕЦОВОЙ.

### ВОПРОС НА 100 РУБЛЕЙ

— Алёна Александровна, скоро год, как вступило в силу постановление Правительства РФ от 03.02.2022 № 92, но люди до сих пор не разобрались в нём. Объясните, в чём разница между тем, как было и как стало? И вообще общедомовые нужды — это что?

— Коммунальные ресурсы, которые тратятся на содержание дома, — это и есть ОДН — состоят из двух частей. Во-первых, это электричество — освещение, датчики движения, работа лифта и других электроприборов, кроме домофонов, видеокамер и устройств провайдеров, так как они заключают отдельные договоры об электроснабжении и сами их оплачивают.

В Мурманской области в среднем за ОДН по электроэнергии жители платят около 100 рублей. За однокомнатную квартиру (35 кв. м) плата по нормативу составляет 110 ру-

блей, за двушку (45 кв. м) — 127 рублей.

Во-вторых, это вода, которая расходуется на уборку подъездов, промывку труб, опрессовки, заполнение водопроводной системы после отключения, помывку мусоропроводов и объектов благоустройства территории вокруг дома.

Что же изменилось в оплате ОДН? Сначала они были в квитанциях ресурсоснабжающих организаций, потом их перенесли в квитанции за содержание и ремонт дома, так как общедомовые нужды — это коммунальные ресурсы, которые тратятся на содержание общего имущества дома. Также был период, когда плата за ОДН начислялась по факту ежемесячно, потом приняли решение ограничить начисления нормативом. Однако тогда стало непонятно, как жителям можно экономить.

В итоге и было принято постановление, которое вы упомянули в вопросе. Оно разрешает проведение сверки между фактическим потреблением и начисленным по нормативу. При наличии разницы между фактически потреблёнными ресурсами и нормативным начислением потребителям делается перерасчёт по итогам года: если меньше, то деньги вернут, если больше — придётся доплатить.

— А почему бы не проводить сверку не раз в год, а ежемесячно, чтобы доначисления проходили пропорционально?

— Собственники жилья могут принять решение о переходе на фактическое ежемесячное начисление платы за ОДН, что позволяет избежать любых перерасчётов и контролировать потребление в доме каждый месяц, ведь причины увеличения объёмов потребления или несанкционированные подключения будут выявляться сразу. А через год после перерасчёта понять их гораздо сложнее. Решение о выставлении ОДН по факту принимается на общем собрании собственников. В Мурманской области уже есть такие дома. В основном они относятся к ТСЖ и ЖСК.

— А если в подвале дома произошла авария, кто будет платить за утечку?

— Порывы магистральных сетей, при которых могут быть большие объёмы утечек, находятся за пределами прибора учёта общедомового потребления: не фиксируются им, и их оплата не может быть возложена на жителей. Кроме того, прорывы не оказывают существенное влияние на показатели дома. Даже если вам кажется, что вас залили огромным количеством воды, на самом деле речь идёт где-то о 50 литрах — этот объём мизерный по сравнению с тем, сколько потребляет дом.



Фото Алексея ВИТВИЦКОГО

Секрет экономии: в один день передавать все показания личных счётчиков и общедомового прибора учёта.

### ДОМА — ОДИНАКОВЫЕ, ПЛАТА — РАЗНАЯ

— В марте был сделан первый перерасчёт по ОДН. Какие суммы в среднем доначислили? Нам читатель из Рослякова рассказал, что ему пришла квитанция на 600 рублей.

— Мы не допустили появления в квитанциях больших цифр. Максимальная сумма перерасчёта составила не более 500-600 рублей. Если же цифра была больше и люди к нам обращались, то проверки показывали наличие ошибки в расчётах. Однако тут надо понимать, что такой перерасчёт был проведён в первый раз и механизм был понятен не всем управляющим организациям. Кстати, некоторые северяне вообще не заметили изменений, так как перерасчёт составил очень небольшие суммы.

И ещё хочу отметить, что по водоснабжению у нас практически не было перерасчётов — в основном по электричеству, т. к. в части электричества больше всего общедомовых приборов учёта.

— Ещё одна читательница из Мурманска интересуется: почему в одинаковых домах суммы за ОДН разные?

— Все дома необходимо рассматривать индивидуально. Возможно, один дом уже платит по факту, второй — по нормативу. Также на размер платы влияет достоверность, своевременность и регулярность передачи показаний индивидуальных приборов учёта ежемесячно всеми потребителями в многоквартирном доме, а также наличие в помещениях индивидуальных приборов учёта.

У нас кто-то передаёт показания 10-го числа, кто-то — 20-го, а кто-то вообще забыл передать. Кроме того, где-то может быть несанкционированное подключение — с этим надо разбираться отдельно. К счастью, такие случаи практически не встречаются.

Ещё есть дома, в которых установлено небольшое коли-

чество индивидуальных приборов учёта или в квартире без них прописан один человек, а живёт больше. Мы весь прошлый год занимались выявлением таких домов. Это касается, например, Териберки: там много арендованных квартир, и каждый год была неразбериха с показаниями. В конце концов привели всё в порядок.

— Знаете, наши читатели рассказывали, что современные «умные» счётчики электроэнергии намагнитывают больше, чем старые. Это правда?

### ДАЖЕ ЕСЛИ В КВАРТИРЕ НИКТО НЕ ПРОПИСАН, ПЛАТА ЗА ОДН БУДЕТ НАЧИСЛЕНА.

— Дело в том, что в состоянии покоя старый счётчик не фиксирует малые токи: например, когда телевизор выключен, он всё равно немного электроэнергии потребляет. А новые приборы учёта обладают высокой степенью точности. Однако речь, как правило, идёт о небольших суммах.

### МИФ О ДОЛГЕ СОСЕДА

— Откуда появилась такая история, что мы платим за соседей?

— Это давний и очень устойчивый миф про то, что все долги распределяются между соседями. Я много лет работала в расчётных центрах и хорошо знаю эту систему. Если коротко, то долг одного собственника невозможно переложить на другого технически. Такого механизма просто не существует.

— Люди думают так: «У меня есть прибор учёта, я вовремя передаю показания. А у соседей нет счётчика, и живут они впятером и платят по нормативу. Кто рассчитывается за их свет и воду?»

— В этом случае работает компенсационный механизм: соседи без счётчиков платят за коммунальные услуги больше, так как норматив подразумевает повышенный коэффициент

(1,5), то есть, условно, оплата идёт не за пятерых, а за семейных. Таким образом, разговоры о перекладывании таких долгов беспочвенны.

— Также есть мнение, если в квартире никто не прописан, то вносить плату за ОДН не надо.

— Это неверно. Плата обязательно будет начисляться так же, как и за отопление. Этот вопрос неоднократно рассматривался судами, которые решили: если в квартире никто не проживает и никто не передаёт показаний, то плата будет начисляться по нормативу исходя из количества собственников. Кроме того, плата всегда начисляется исходя из площади доли помещения в общем имуществе вне зависимости от проживания в квартире.

— Есть ли законные способы сэкономить на ОДН?

— Есть! Для этого необходимо организовать одновременную передачу показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта. Жителям надо не пропускать периоды передачи показаний, вовремя проверять приборы и обеспечивать их замену. В этом случае чаще всего расхождение будет минимальным.

Кроме того, необходимо добиваться энергоэффективности. Например, если в доме установлены мощные лампы накаливания — по три штуки на этаже, мощный фасадный светильник, которые круглосуточно работают, то суммы будут, конечно, значительно выше. Установка энергосберегающих ламп и датчиков движения даст существенную экономию.

— Как вы считаете, новый расчёт платы за ОДН оказался полезным?

— Я думаю, это было закономерное решение, чтобы все понимали, что происходит с жилфондом. Всё неконтролируемое в итоге превращается в хаос. А сейчас процесс становится более упорядоченным и прозрачным. Мы идём к полному пониманию, за что мы платим и сколько потребляем.

### АИФ ДОСЬЕ

Алёна КУЗНЕЦОВА. Родилась в 1973 г. в Чапаевске Самарской области. В 1998 г. окончила Северо-Западный заочный технический институт по специальности «вычислительные машины, комплексы, системы и сети (инженер)». В 2009 г. — Институт международного права и экономики им. А. С. Грибоедова по специальности «финансы и кредит (экономист)». С ноября 2013 г. — начальник ГЖИ Мурманской области. С февраля 2022 г. — министр Госжилстройнадзора Мурманской области.