

---

# Что такое ОДН и как это рассчитывается?

Сокращение «**ОДН**» расшифровывается как «**общедомовые нужды**». В каждый многоквартирный дом поступает определенное количество коммунальных ресурсов, основная доля которых потребляется жильцами, некоторая же часть ресурсов идет на обслуживание дома и содержание общедомового имущества.

**Так, например, в сумму ОДН по электроэнергии входят затраты на:**

- освещение мест общего пользования (лестничных площадок, тамбуров и приподъездной территории);
- энергию, потребляемую домофонами;
- энергию, потребляемую лифтами;
- энергию, потребляемую иным электрооборудованием, используемым в общедомовых нуждах (например, видеокамеры наблюдения, насосы, подкачивающие воду на верхние этажи, система автоматического регулирования тепла и др. — у каждого многоквартирного дома набор электрооборудования индивидуален);
- технологические потери во внутридомовых сетях.

**В ОДН по холодной воде могут входить расходы воды:**

- на мытье лестничных площадок и мусоропровода;
- на полив газонов и палисадников;
- промывку коммуникационных сетей;
- внутридомовые потери в водосетях.

**В ОДН по горячей воде могут входить расходы воды:**

- на сброс воды в стояке, когда в многоквартирном доме производится ремонт батарей;
- на опрессовку системы отопления после ремонта;
- на технологический пролив системы при подготовке к отопительному сезону;
- внутридомовые потери в водосетях.

**Тепловая энергия ОДН идет на отопление помещений, входящих в состав общедомового имущества.**

Согласно постановлению № 354 методика расчета ОДН различается в зависимости от наличия в доме общедомового прибора учета.

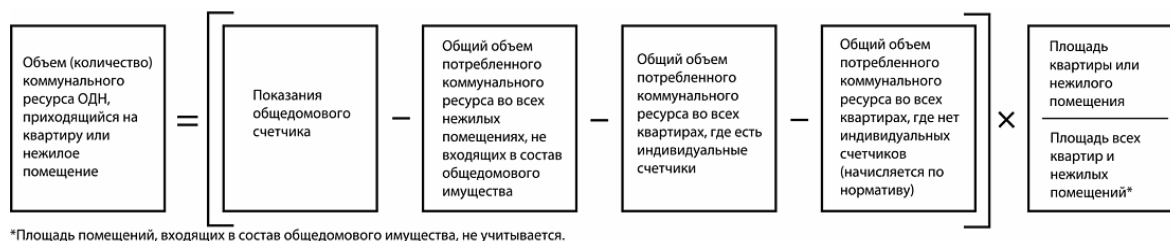
**Расчет ОДН в доме, оборудованном общедомовым прибором учета**

Если в доме установлен общедомовой прибор учёта (ОПУ), то ОДН определяется как разница между объёмом, который показал ОПУ, и суммой показаний индивидуальных счётчиков и расходов по нормативу в квартирах, не оборудованных приборами учёта. Эта разница распределяется между всеми

собственниками пропорционально площади их квартиры.

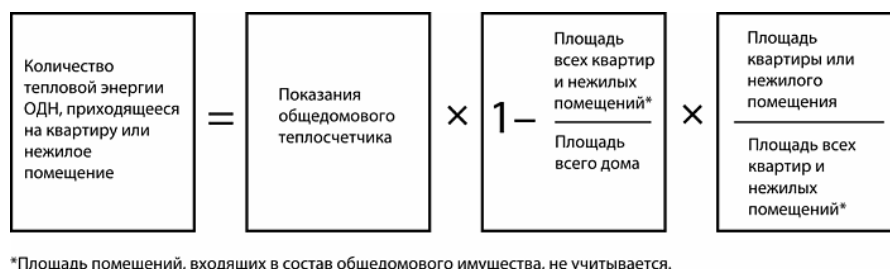
Таким образом, расход на ОДН, например, для трёхкомнатной квартиры будет больше, чем для однокомнатной — вне зависимости от количества проживающих в ней граждан.

Объем холодной и горячей воды и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, где установлен ОПУ, рассчитывается по одной формуле:

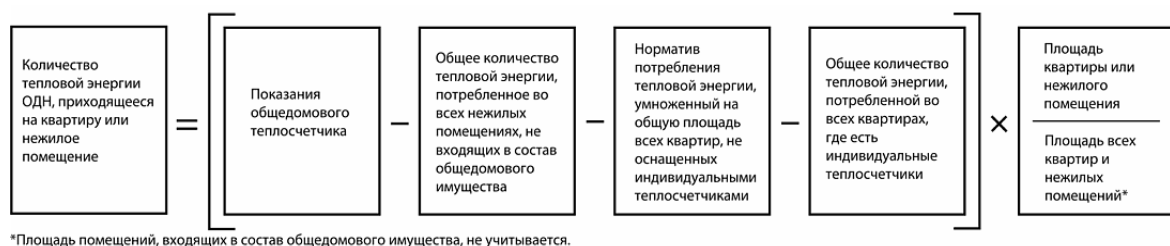


ОДН по отоплению в доме, где есть прибор учета тепла, считается по отдельной формуле:

1) Если во всех помещениях индивидуальные приборы учета (ИПУ) тепла отсутствуют, то ОДН по отоплению рассчитывается следующим образом:



2) Если хотя бы в некоторых помещениях есть ИПУ тепла, то ОДН по отоплению рассчитывается так:



## Как можно уменьшить сумму начислений по ОДН?

### По электроэнергии:

1) Выявить несанкционированные подключения со стороны жильцов и арендаторов. Для этого собственники могут обратиться в свою управляющую компанию.

2) Заменить старую проводку на новую. Электропроводка в старых домах

---

может быть значительно изношена. Рассыхание изоляции проводов, механические повреждения кабелей и многочисленные скрутки — все это в конечном итоге влияет на активное сопротивление системы, а значит и потери электроэнергии. Собственники могут обратиться в управляющую компанию для проведения энергоаудита и на основе собранных данных принять решение о замене электропроводки.

3) Установить в местах общего пользования светодиодное освещение вместо ламп накаливания.

#### **По водоснабжению:**

1) Установить индивидуальные счетчики во всех квартирах и нежилых помещениях, не используемых в общедомовых целях, чтобы платить за фактическое потребление, а не по нормативу.

2) Своевременно предоставлять показания счетчиков в свою управляющую организацию.

#### **По отоплению:**

Если в доме установлены общедомовой счетчик тепла или система автоматического регулирования тепла, то будет целесообразно провести мероприятия по герметизации межпанельных швов, замене старых окон на пластиковые и теплоизоляции труб в подвале, чтобы тепло не уходило впустую.

Когда дом хорошо утеплен и теплопотери минимальны, жильцам может стать слишком жарко. Многие открывают зимой форточки и окна, выпуская все тепло на улицу. Вместо этого лучше установить индивидуальный регулирующий вентиль на радиаторы отопления. Сделать это проще всего до начала отопительного сезона, чтобы не пришлось сливать воду в стояке.

#### **Кроме того на сумму ОДН оказывают существенное влияние:**

— достоверность сведений об общей площади помещений, входящих в состав общедомового имущества;

— достоверность сведений о площади каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме;

— фактическое число проживающих в квартирах людей. Если в квартире прописан один человек, а проживает пять, то и воды, и электроэнергии они израсходуют больше, чем начислят по нормативу на одного жильца. Согласно п. 56 постановления № 354 если в квартире, не оборудованной ИПУ временно проживают люди (от 5 дней подряд и более), то норматив потребления рассчитывается исходя из числа фактически проживающих в жилом помещении потребителей. Обязанность уведомить Управляющую Компанию о количестве проживающих лежит на собственнике жилого помещения.

---

**Какое отношение электроэнергия МОП (мест общего пользования) имеет к электроэнергии ОДН?**

Это два абсолютно разных значения. С 1 сентября 2012 года показания счетчиков МОП больше не учитываются при начислениях.

**Как будут производиться начисления в случае выхода ОПУ или ИПУ из строя, их утраты или непредоставления показаний собственником?**

Плата будет рассчитываться, начиная с даты, когда наступили указанные события, а если установить дату невозможно — то с начала расчетного периода.

Начисления будут производиться исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям счетчика за период не менее 12 месяцев (для отопления — исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления). Если период работы прибора учета составил меньше 12 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления — не менее 3 месяцев отопительного периода).

Если снятие показаний с ОПУ было невозможно в течение более чем 2 месяцев, а с ИПУ — 3, то дальше уже будут производиться начисления по нормативу.

**Какова процедура проверки состояния ОПУ и ИПУ и как часто она может осуществляться?**

Согласно пункту 82 постановления № 354 исполнитель обязан проводить проверки состояния ОПУ и ИПУ и достоверности их показаний не реже 1 раза в год. Если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще чем раз в 3 месяца.

При этом проверяющая организация обязана известить собственника о своем намерении провести проверку путем вручения письменного извещения под роспись или отправления сообщения, позволяющим установить точную дату отправки. Собственник обязан в течение недели дать ответ о удобных для него сроках проверки.

**Какие именно помещения входят в площадь общедомового имущества?**

Согласно ст. 36 п. 1 ЖК РФ к общедомовому имуществу относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. А именно:

— лестничные площадки;

---

- лестницы;
- лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- технические этажи;
- чердаки;
- подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме (например, помещения для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом).

Кроме того, согласно тексту информационного письма №733-10/05 от 02.11.2012 Департамента по тарифам НСО «О применении нормативов потребления коммунальных услуг» в целях определения размера «общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме» следует учитывать следующие помещения:

- в отношении коммунальных услуг **по холодному и горячему водоснабжению**, водотведению потребляемых на общедомовые нужды - «уборочную площадь» (либо сумму «уборочной площади лестниц» и «уборочной площади общих коридоров и мест общего пользования»; при их отсутствии — «площадь помещений общего пользования»). Данные сведения содержатся в техническом паспорте жилого дома, либо справке об уборочной площади, выдаваемой БТИ по форме № 8;

- в отношении коммунальной услуги **по электроснабжению** потребляемой на общедомовые нужды - разницу между общей площадью всего многоквартирного дома и суммарной площадью принадлежащих собственникам жилых и собственникам, либо собственниками/арендаторам нежилых помещений многоквартирного дома.

### **Будет ли начисляться ОДН, если в квартире никто не прописан?**

Да, будет. Объем коммунальной услуги ОДН распределяется пропорционально площади и не зависит ни от количества прописанных, ни от числа фактически проживающих в квартире человек.

### **Если собственник временно отсутствует в квартире, то должен ли он платить за коммунальные услуги ОДН?**

Да. Согласно постановлению № 354 все расходы на общедомовые нужды собственники несут пропорционально площади.