

Химеры ОДН: хотели как лучше, а получилось... Повлияют ли изменения законодательства на экономику УО и РСО?

Главный редактор
журнала
«Финансы и учет в
ЖКХ»

В.А. МЕЖЕЦКАЯ

Журнал Финансы
и Учет в ЖКХ
№6-7 за 2016 год



Тема общедомовых нужд (ОДН) вот уже несколько лет остается одной из самых обсуждаемых в СМИ, на информационно-консультационных семинарах, которые проводит наша организация и на страницах наших периодических изданий (См. статью [«Хотели как лучше, а получилось... Химеры правил предоставления коммунальных услуг»](#), журнал «Финансы и учет в ЖКХ», № 5-6 за 2013 г., статью [«Проблемы Правил предоставления коммунальных услуг: подводим итоги»](#), журнал «Финансы и учет в ЖКХ», № 12 за 2013 г.). Основной причиной, из-за которых это словосочетание (но не понятие) — «общедомовые нужды» теперь знает любой житель многоквартирного дома, включая и наших милых бабушек — [постановление](#) Правительства № 354 от 6 мая 2011 г. (далее «Правила № 354»), которое «высветило» ОДН в платежном документе. И ведь Минрегион России — федеральный орган исполнительной власти, который в 2012 году «вынес» ОДН из платы за содержание и ремонт жилых помещений, хотел «как лучше» прежде всего, для собственников многоквартирных домов. Но получилось «как всегда» — ОДН стали финансовыми проблемами для всех организаций отрасли - и управляющих организаций, и ресурсоснабжающих организаций. Так, например, в Калужской, Липецкой, Тульской области годовые убытки большинства управляющих организаций от «обрезания» ОДН нормативами достигают 9-10 млн. рублей в год! Из-за отмены ОДН на водоотведение Липецкая теплоснабжающая организация ежегодно получает убытки на сумму 70 млн. рублей. И таких примеров можно привести множество.

Конечно, потребитель коммунальных услуг не должен оплачивать воровство, большие потери ресурсов внутри дома из-за низкого качества инженерного внутридомового оборудования, не проведенного капитального ремонта, манипуляций с приборами учета, но в результате он все равно это все оплачивает. Либо через не сделанные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества или плату за управление (эти виды деятельности не регулируемые и контроль здесь полностью отсутствует). Либо через

регулируемые тарифы ресурсоснабжающих организаций, ведь по действующему законодательству все недополученные или выпадающие доходы РСО включаются в тарифы в следующем периоде регулирования. Поэтому законодательный запрет включения ОДН в плату за коммунальные услуги не выше норматива и отмена ОДН на водоотведение при отсутствии ОДПУ не что иное, как ставший уже привычным в нашей стране обман потребителя, который происходит на законодательном уровне, начиная с федеральных правил.

Федеральным законом от 30.03.2016 № 73-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 января 2017 года отложено включение в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной и горячей воды, электрической и тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Как изменится плата за содержание жилых помещений в 2017 году и к чему приведет перенос (возврат) общедомовых нужд, пока не понятно. При том, что серьезно меняется законодательство в части платы за вывоз ТКО. Все будет зависеть и от норматива на ТКО, который будет установлен в субъектах РФ, и от нормативов на водоснабжение и электроснабжение, которые с большой долей вероятности субъекты пересмотрят, и от возможности управляющих организаций на общем собрании собственников обосновать правильный размер норматива и реальный размер платы за содержание жилых помещений, и от возможных изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства № 306 от 23.05.2006 г. (далее «Правила № 306»). И это не полный перечень. Об этом мы будем писать в следующих номерах, а сейчас важно разобраться, **что в этом году еще могут сделать управляющие и ресурсоснабжающие организации при действующем законодательстве и как можно повлиять на ситуацию, которая сложилась с «обрезанием ОДН» нормативами, ведь...**

ОГРАНИЧЕНИЕ ПЛАТЫ за коммунальные услуги на ОДН НОРМАТИВОМ теперь касается всех — и управляющих организаций, и РСО

Проблема возникла в 2013 году в связи с изменением пункта 44 Правил предоставления коммунальных услуг «вредоносным» для организаций отрасли документом — постановлением Правительства от 16.04.2013 г. № 344. Именно с этого момента плата за коммунальные услуги на ОДН в домах, где установлены общедомовые приборы учета, не превышает норматив. И если раньше это были убытки только управляющих организаций, либо за это платил потребитель (если добровольно шел на такое решение), то с 30 июня 2016 года, с выходом постановления Правительства РФ от 29 июня 2016 г. № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг»² (далее «постановление № 603»), это ограничение распространяется и на ресурсоснабжающие организации.

Если норматив потребления был установлен методом аналогов, то по расчетам Центра муниципальной экономики, с одного многоквартирного дома управляющая компания теряет от 50 тыс. руб. по каждой коммунальной услуге. Если нормативы потребления на ОДН установлены расчетным методом (в большинстве субъектов РФ), то убытки будут больше. Поэтому от того, насколько адекватно и правильно рассчитан и установлен норматив потребления на ОДН, теперь зависит экономика не только управляющей, но и ресурсоснабжающей организации.

Как же можно решить проблему нормирования ОДН СЕЙЧАС?

Первый (но очень сложный) вариант решения проблемы — проведение общего собрания собственников при поддержке Совета дома или ТСЖ и принятие решения на общем собрании об оплате собственниками дома реального объема коммунальной услуги под обещание экономии коммунальных ресурсов (теперь, в связи с «отменой» общедомовых ОДН по водоотведению, это может быть только электроэнергия, тепловая энергия и вода).

Нашей организацией с помощью сборника "[Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда](#)" был проведен расчет расхода воды при использовании общего имущества в наиболее распространенных типах многоквартирных домов. Эти расчеты управляющая компания может вынести на собрание собственников, чтобы обосновывать величину превышения реальных общедомовых нужд в доме над «виртуальным» нормативом потребления на ОДН, рассчитанного не для конкретного многоквартирного дома, а как «средняя температура по больнице». Ведь использование общего имущества в многоквартирном доме предусматривает необходимость его надлежащего содержания в соответствии с установленными требованиями и именно эти аргументы управляющей организации необходимо приводить в своих разъяснениях для собственников домов. Правда, допущение случаев, когда решением общего собрания собственников разница в стоимости коммунальных ресурсов, не учтенная нормативами потребления коммунальных услуг, будет включаться в плату, не реально.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДА ВОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

(для 5-этажного многоквартирного дома без мусоропровода)

№ п/п	Вид работ	Норма расхода воды	Периодичность выполнения работ	Норматив расхода воды в год, куб.м
ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ				
1.	Промывка трубопровода в системы центрального отопления	0,01 куб. на 1 м трубы диаметром м 40 мм	1 раз в год	5,00 (ХВС)
2.	Промывка радиаторов	0,08 куб.м. на	1 раз в год	5,68 (ХВС)

		1 радиатор		
	Всего:			10,68
УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК				
3.	Мытье окон	500 л (0,5 куб.м) на 100 кв.м	2 раза в год	0,18 (ХВС – 0,11, ГВС – 0,07)
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	200 л (0,2 куб.м) на 100 кв.м	Ежемесячно	3,41 (ХВС – 2,05, ГВС – 1,36)
5.	Влажная протирка элементов лестничных клеток	100 л (0,1 куб.м) на 100 кв.м	1 раз в год	0,01 (ХВС – 0,006, ГВС – 0,004)
	Всего:			3,60
ЛЕТНЯЯ РУЧНАЯ УБОРКА ТЕРРИТОРИИ ДОМОВЛАДЕНИЯ				
6.	Поливка газонов из шланга	23 куб.м на 1000 кв.м (на 1 неделю полива)	1 раз в 2 суток (продолжительност ь теплого периода 147 дней; количество недель полива $147/7=21$)	338,10 (ХВС)
7.	Мойка территории	50 куб.м на 1000 кв.м (на 3 раза полива)	3 раза в теплый период	31,18 (ХВС)
8.	Поливка территории из	30 куб.м на 1000	2 раза в сутки в теплый период	392,41 (ХВС)

	шланга	кв.м (на 1 неделю полива)		
9.	Промывка урн	5 куб.м на 100 урн	1 раз в месяц в холодный период, 2 раза в месяц в теплый период	1,70 (ХВС)
10.	Промывка номерных фонарей	0,5 куб.м на 100 шт.	2 раза в холодный период, 5 раз в месяц в теплый период	0,035 (ХВС)
11.	Протирка указателей	0,2 куб.м на 100 шт.		0,014 (ХВС)
	Всего:			763,44
МЕХАНИЗИРОВАННАЯ УБОРКА ТЕРРИТОРИИ ДОМОВЛАДЕНИЯ				
12.	Уборка контейнеров	20 л (0,02 куб.м) на 1 контейнер	1 раз в месяц	0,48 (ХВС – 0,29, ГВС – 0,19)
	Всего			0,48
	Площадь общего имущества, кв.м			370
	ИТОГО		ХВС ГВС	776,579 1,624
	<i>в т.ч. без содержания придомовой территории</i>		<i>ХВС ГВС</i>	<i>13,136 1,624</i>
	Итого, норматив расхода воды в месяц (куб.м/кв.м общего		ХВС ГВС	0,174 0,0004

	имущества)		
	<i>в т.ч. без содержания придомовой территории</i>	<i>ХВС</i> <i>ГВС</i>	<i>0,1003</i> <i>0,0004</i>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДА ВОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

(для 9-этажного многоквартирного дома без мусоропровода)

№ п/п	Вид работ	Норма расхода воды	Периодичность выполнения работ	Норматив расхода воды в год, куб.м
--------------	------------------	---------------------------	---------------------------------------	---

ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

1.	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	0,008 куб. на 1 м трубы диаметром 28 мм	1 раз в год	36,85 (ХВС)
2.	Промывка радиаторов	0,08 куб.м. на 1 радиатор	1 раз в год	1,44 (ХВС)
	Всего:			38,29

УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

3.	Мытье окон	500 л (0,5 куб.м) на 100 кв.м	2 раза в год	3,24 (ХВС – 1,94, ГВС – 1,30)
4.	Мытье	200 л (0,2	Ежемесячно	37,66

	лестничных площадок и маршей	куб.м) на 100 кв.м		(ХВС – 22,60, ГВС – 15,06)
5.	Влажная протирка элементов лестничных клеток	100 л (0,1 куб.м) на 100 кв.м	1 раз в год	0,16 (ХВС – 0,096, ГВС – 0,064)
6.	Уборка кабин лифтов	200 л (0,2 куб.м) на 100 кв.м	Ежемесячно	0,3744 (ХВС – 0,2246, ГВС – 0,1498)
	Всего:			41,43

ЛЕТНЯЯ РУЧНАЯ УБОРКА ТЕРРИТОРИИ ДОМОВЛАДЕНИЯ

7.	Поливка газонов из шланга	23 куб.м на 1000 кв.м (на 1 неделю полива)	1 раз в 2 суток (продолжительность теплого периода 147 дней; количество недель полива $147/7=21$)	942,43 (ХВС)
8.	Мойка территории	50 куб.м на 1000 кв.м (на 3 раза полива)	3 раза в теплый период	198,29 (ХВС)
9.	Поливка территории из шланга	30 куб.м на 1000 кв.м (на 1 неделю полива)	2 раза в сутки в теплый период	2495,9 (ХВС)

10	Промывка урн	5 куб.м на 100 урн	1 раз в месяц в холодный период, 2 раза в месяц в теплый период	5,1 (ХВС)
11	Промывка номерных фонарей	0,5 куб.м на 100 шт.	2 раза в холодный период,	0,035 (ХВС)
12	Протирка указателей	0,2 куб.м на 100 шт.	5 раз в месяц в теплый период	0,014 (ХВС)
Всего:				3641,76

ОБСЛУЖИВАНИЕ МУСОРОПРОВОДОВ

13	Уборка контейнеров	20 л (0,02 куб.м) на 1 контейнер	1 раз в месяц	0,96 (ХВС)
14	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	100 л (0,1 куб.м) на 10 шт.	1 раз в неделю	12,48 (ХВС)
15	Уборка мусороприемочных камер	0,5 л (0,0005 куб.м) на 1 куб.м	Ежедневно	4,93 (ХВС)
16	Мойка сменных мусоросборников при уборке с помощью шланга	3 куб.м на 100 шт.	Ежедневно	262,8 (ХВС)
17	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	200 л (0,2 куб.м) на 100 м мусоропровода	1 раз в месяц	3,45 (ХВС – 2,07, ГВС – 1,38)

18	Дезинфекция мусоросборников	300 л (0,3 куб.м) на 10 шт.	1 раз в месяц	8,64 (ХВС – 5,18, ГВС – 3,46)
Всего				293,26
Площадь общего имущества, кв.м				1569
ИТОГО			ХВС ГВС	3993,33 21,41
<i>в т.ч. без содержания придомовой территории</i>			<i>ХВС ГВС</i>	<i>351,52 21,41</i>
Итого, норматив расхода воды в месяц (куб.м/кв.м общего имущества)			ХВС ГВС	0,269 0,001
<i>в т.ч. без содержания придомовой территории</i>			<i>ХВС ГВС</i>	<i>0,019 0,001</i>

Из этих расчетов можно сделать несколько выводов:

- Рассчитанный нашим Центром для пятиэтажных домов расход холодной воды составляет 0,174 куб. м в год, по горячей воде — 0,0004 куб. м в год. И это с содержанием придомовой территории, которая не во всех субъектах РФ является общим имуществом многоквартирного дома. Без содержания придомовой территории расход холодной воды составляет 0,1003 куб. м в год, по горячей воде — 0,0004 куб. м. в год.
- Рассчитанный нашим Центром для девятиэтажных домов расход холодной воды составляет с содержанием придомовой территории 0,269 куб. м в год, по горячей воде — 0,001 куб. м в год. Без содержания придомовой территории расход холодной воды составляет 0,019 куб. м в год, по горячей воде — 0,001 куб. м. в год.
- При этом установленные нормативы на холодную и горячую воду в субъектах РФ составляют 0,029-0,03 куб. м в год.

Таким образом получается, что в пятиэтажном многоквартирном доме объем холодной воды, рассчитанный по формуле 15 Приложения № 2 к Правилам № 354, никогда не будет отражать реальный расход ресурсов для выполнения всех необходимых дому работ (обслуживание внутридомовых систем, к которым относятся промывка трубопроводов системы центрального отопления, уборка лестничных клеток). А если в доме есть еще и придомовая территория, то норматив потребления холодной воды всегда будет убытками УО и РСО, так как реальный расход выше норматива почти в 6 раз. В девятиэтажке возможно

уложиться в норматив по холодной воде только без придомовой территории, при наличии придомовой территории реальный расход выше в 9 раз, почти на порядок!

Конечно, можно рассуждать, что управляющая компания может начать экономить, но если в части электрической энергии это возможно (например, повесить объявление, что свет с такого-то времени суток по такое-то не горит в подъезде, хотя не везде это разрешено пожарными нормами), по холодной воде это не экономия, а прямое нарушение установленных норм законодательства (не выполнение обязательных работ на доме).

Мы писали в нашем журнале еще в 2013 году, что эта формула определения объема холодной (горячей) воды на общедомовые нужды «не поддается никакой критике». Раньше норматив на общедомовые нужды (по расчетному методу) учитывал технологические потери в МКД и был дифференцирован по этажности и виду услуг (холодное и горячее водоснабжение на ОДН). Теперь норматив на общедомовые нужды (по расчетному методу) не учитывает технологические потери в МКД, не дифференцирован по этажности (нарушение п.4 Правил № 306) и по виду услуг (норматив холодного и горячего водоснабжения на ОДН).



Необходимо отметить, что **данная формула — это скрытая переплата за горячее водоснабжение на ОДН (всегда расход холодной воды был выше, чем горячей!).**

Теперь уже все — и ресурсоснабжающие организации, и управляющие организации должны быть заинтересованы в применении аналогового метода при расчете нормативов потребления на ОДН, которым учитываются неизбежные технологические потери в МКД. С управляющими компаниями данная формула вообще может сыграть «злую шутку», ведь им при отсутствии ОПУ придется отказываться от выполнения работ по санитарному содержанию общего имущества с учетом комфортного для граждан перечня и состава работ.

Поэтому сейчас важно проанализировать расход коммунальных ресурсов на соответствие его нормативу, метод установления норматива потребления для многоквартирных домов, наступление существенных условий для пересмотра проблемных нормативов. Возможностей здесь несколько.

Первая — выходить с инициативой о пересмотре нормативов потребления коммунальных услуг в уполномоченный орган.

Подспорьем для такого выхода является п.16 Правил № 306, согласно которому изменение нормативов потребления коммунальных услуг осуществляется в следующих случаях:

1) изменение конструктивных и технических параметров (в том числе в результате реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности), степени благоустройства многоквартирного дома или жилого

дома, климатических условий, при которых объем (количество) потребления коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, природного и (или) сжиженного углеводородного газа, электрической энергии, тепловой энергии, сточных бытовых вод, отводимых по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме изменяется более чем на 5 процентов;

2) получение уполномоченным органом соответствующих сведений, необходимых для применения метода аналогов, в случае если действующий норматив был установлен расчетным методом.

Согласно пункту 9 Правил № 306, инициатива о пересмотре нормативов потребления коммунальных услуг теперь может исходить как от уполномоченного органа, так и от ресурсоснабжающей и управляющей организации и даже ТСЖ. При этом 2 и более управляющие организации вправе обратиться в уполномоченный орган с совместным заявлением в случаях, когда объем жилищного фонда, в отношении которого осуществляется деятельность по предоставлению коммунальных услуг, каждой из таких организаций недостаточен для соблюдения условий представительности выборки для применения метода аналогов. Срок рассмотрения документов составляет не более 30 дней с даты их поступления.

В случае если установление нормативов потребления коммунальных услуг производится по инициативе ресурсоснабжающих организаций или управляющих организаций, указанные организации представляют в уполномоченные органы документы, перечень и содержание которых определяются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. В соответствии с пунктом 9(1) Правил № 306, ресурсоснабжающая организация, управляющая организация обязаны предоставлять по запросу уполномоченного органа сведения, необходимые для установления нормативов потребления коммунальных услуг, предусмотренные пунктом 38 настоящих Правил, с учетом сроков, предусмотренных пунктом 37 настоящих Правил, в соответствии с осуществляемыми этими организациями видами деятельности. Необходимо чтобы все представляемые регулятору документы соответствовали установленным требованиям, так как при их несоответствии уполномоченный орган возвращает ресурсоснабжающей организации или управляющей организации документы без рассмотрения с указанием причин возврата.

Уполномоченный орган проводит анализ представленных документов в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и при необходимости запрашивает дополнительные сведения у ресурсоснабжающей организации или управляющей организации с обоснованием запроса.

Метод аналогов для установления нормативов потребления — приоритетный и более выгодный для отраслевых организаций, так как учитывает технологические потери, поэтому если для определения нормативов потребления появилось необходимое количество оприборенных многоквартирных домов, это реальная возможность для пересмотра нормативов потребления коммунальных услуг.

Более того, многие нормативы потребления коммунальных услуг установлены с нарушениями действующего законодательства, поэтому в случае обнаружения этих несоответствий их можно будет оспорить, особенно те, величина которых оказывает существенное влияние на экономику организации.

Отмена и пересмотр неправильных нормативов потребления

За последние несколько лет наметилась динамика увеличения количества случаев отмены решений уполномоченных органов об установлении нормативов потребления коммунальных услуг, причем это касается практически всех коммунальных услуг, за исключением, пожалуй, газоснабжения, и нормативов потребления на общедомовые нужды. За 3 прошедших года нормативы потребления были отменены в 24 субъектах Российской Федерации.

Рассмотрение дел об отмене нормативов потребления осуществляется по инициативе практически всех заинтересованных лиц, так или иначе связанных с предоставлением коммунальных услуг: управляющих и ресурсоснабжающих организаций, а также их объединений. Одним из основных инициаторов рассмотрения дел об отмене нормативов потребления являются органы прокуратуры субъектов Российской Федерации.

Подробно обо всех ключевых нарушениях при определении и установлении нормативов потребления, которые впоследствии становятся основаниями для отмены нормативов в судебном порядке, вы можете прочитать в **статье «Судебное дело о нормативах потребления коммунальных услуг: отменить нельзя помиловать!!»**, опубликованном в нашем информационно-статистическом сборнике **«Цены и тарифы в ЖКХ»** в № 4 за 2015г., и в сборнике **«Региональная практика установления нормативов потребления коммунальных услуг»** (код 03.100), где содержится подробное исследование практики установления нормативов потребления и приведены типичные ошибки в разрезе всех регионов РФ.

Самая распространенная ошибка при установлении нормативов потребления — «по умолчанию» должен использоваться метод аналогов, то есть метод, предполагающий расчет нормативов потребления на основании данных приборов учета. И только в случае невозможности его применения по различным причинам расчет должен быть произведен расчетным методом. При этом невозможность применения метода аналогов должна быть обоснована и подтверждена соответствующими документами и расчетами. Так, в Ульяновской, Воронежской и Брянской областях определениями Верховного Суда РФ от 16.09.2015г. № 80-АПГ15-6, от 08.07.2015 г. № 14-АПГ15-16 и от 13.08.2014 г. № 83-АПГ14-7 соответственно были отменены нормативы потребления коммунальных услуг на ОДН.

Но при любом нормативе (с учетом того, как он сейчас определен действующими Правилами установления и определения нормативов потребления), возникают финансовые риски. И **здесь без законодательных изменений не обойтись**. Нужен комплекс мер, начиная от легитимизации приборов учета в местах общего пользования до 100% «оприборивания» многоквартирных домов и установления реального контроля за их показаниями двух сторон договора ресурсоснабжения — управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций.

Именно по этой причине и сейчас, и в будущем проблема ограничения ОДН нормативом — это проблема не только этого года, но и следующего, ведь Федеральным законом от 30.03.2016 № 73-ФЗ³ предусматривается, что при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения ОДН их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, **установленный субъектом РФ по состоянию на 1 ноября 2016 года**.

Повышающие коэффициенты — решение проблем ОДН?

Авторы изменений в Правила № 306 и Правила № 354 полагают, что результатом «нормирования» ОДН будет стимулирование проведения управляющей организацией энергосберегающих мероприятий. Но кроме установки светильников с датчиками движения и электродвигателей с частотными регуляторами в лифтах, других не дорогостоящих мероприятий в целях дальнейшей экономии попросту нет, а дорогостоящие собственники вряд ли «заложат» в плату. Но самое первое и пока единственное, что напрашивается для решения проблемы ОДН — установка общедомовых приборов учета в рамках энергосберегающих мероприятий. Механизм для этого сейчас создается через повышающие коэффициенты, которые постановлением № 603 включили в плату за коммунальные услуги (с 30.06.2016 г. — 1,4, с 01.01.2017 г. — 1,5). Теперь отсутствует необходимость установления повышенных нормативов потребления коммунальных услуг (которые в большинстве субъектов РФ попросту отсутствовали). **Исполнитель коммунальной услуги теперь ОБЯЗАН применять установленный в Правилах повышающий коэффициент** (за исключением случая наличия акта обследования на предмет отсутствия технической возможности установки прибора учет, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт).

Выводы:

1. Не нужно ждать 2017 года (переноса ОДН в плату за содержание жилых помещений) и изменений в Правила № 306 (которые, возможно, и не примут) — ЭКОНОМИКОЙ ОДН нужно заниматься уже сейчас.
2. Необходимо проанализировать установленные нормативы потребления коммунальных услуг по проблемным многоквартирным домам и выходить с инициативой в уполномоченный орган по пересмотру установленных нормативов либо отмене неправильных нормативов потребления.
3. Необходимо «разложить» ЭКОНОМИКУ МКД по видам выполняемых работ с общедомовыми расходами ресурсов с помощью современных норм и нормативов и понять, сколько дом реально потребляет и какие дополнительные работы для дома, не входящие в минимальный перечень работ и не установленные договором управления (например, полив газонов и пр.) нужно предлагать собственникам многоквартирных домов.

Какие новые проблемы создаст перенос ОДН в плату за содержание жилых помещений для управляющих и ресурсоснабжающих организаций! Какие законодательные нормы и нормативно-правовые акты надо изменить, чтобы решить проблему ОДН? В следующем номере журнала мы разберемся, что же такое ОДН и поднимем всю историю вопроса по ОДН, рассмотрим предложения ведущих экспертов отрасли по решению проблемы воровства и потерь ресурсов, сформируем предложения по ОДН для Минстроя России и Госдумы.

Пишите и задавайте вопросы!

[Источник](#)