

## Энергоснабжение многоквартирных домов

На каком основании жильцы многоквартирных домов обязаны платить за общедомовые нужды и почему в счетах на оплату за потребленную электрическую энергию появилась графа «Плата за общедомовые нужды»?

Действительно, где-то раньше, где-то позже, в счетах за оплату электроэнергии, направляемых жильцам, стали появляться дополнительные суммы за оплату электроснабжения мест общего пользования или, как принято говорить, общедомовые нужды (ОДН).

Но платить за энергоснабжение мест общего пользования жильцы многоквартирных домов начали гораздо раньше. Только тогда стоимость энергоснабжения мест общего пользования была включена в размер платы за ремонт и обслуживание жилищного фонда.

Сегодня на собственника квартиры ложится определенная ответственность за обеспечение того качества жизни в своем приватизированном или приобретенном на собственные средства жилище, которое создаст ему комфорт. Эта обязанность, в том числе и по оплате ОДН, возложена на жителей многоквартирных домов нормативно - правовыми актами, такими как Жилищный кодекс, Федеральный закон об энергосбережении и повышении энергетической эффективности, Правилами предоставления коммунальных услуг.

Так, согласно этих Правил, коммунальная услуга «энергоснабжение» для жителей многоквартирных жилых домов состоит из двух составляющих: внутриквартирное потребление и потребление на общедомовые нужды. То есть жильцы, независимо от способа управления многоквартирным домом, обязаны оплачивать весь объем электроэнергии, использованной как в квартирах, так и в местах общего пользования дома.

### Нормативно-правовые акты, устанавливающие обязанность по оплате электроснабжения мест общего пользования

#### Федеральное законодательство

- Жилищный кодекс РФ;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в редакции Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012 [№ 442](#), от 27.08.2012 [№ 857](#), с изм., внесенными [Определением](#) Верховного Суда РФ от 19.03.2013 N АПЛ13-82);
- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности»;
- Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (в редакции Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 [№ 354](#), от 28.03.2012 [№ 258](#), от 16.04.2013 [№ 344](#));
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

#### Региональное законодательство

- Приказ Региональной энергетической комиссии – департамента цен и тарифов Краснодарского края от 31.08.2012 № 2/2012-нп «Об утверждении норматива потребления коммунальных услуг в Краснодарском крае (при отсутствии приборов учета)» (в редакции от 19.09.2012).

Что относится к ОБЩЕДОМОВЫМ НУЖДАМ (ОДН)?

В настоящее время законодательством определены такие виды коммунальных услуг на нужды ОДН в многоквартирном доме, как холодное и горячее водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление общего имущества.

К общему имуществу (ст. 36 Жилищного Кодекса) относятся все помещения, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы);

- помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений (это могут быть залы для занятий физической культурой и спортом, культурного развития или, например, прачечные);

- к общему имуществу относятся и крыши, механическое, электрическое и иное оборудование, которое находится за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- и, наконец, территория (земельный участок), на которой расположен дом.

#### **Что подразумевается под «электроснабжением мест общего пользования»?**

Плата за ОДН начисляется не только за лампочку в подъезде. В это понятие входит оплата электроэнергии, затрачиваемой на освещение мест общего пользования, к которым относятся лестничные клетки, подвалы, наружное освещение. Это обеспечение работы оборудования, которое является общим имуществом собственников многоквартирного дома - насосов, антенн, лифтового оборудования. А также внутридомовые потери электроэнергии, которые возникают в процессе её передачи.

Необходимо понимать, что расход электроэнергии осуществляется всем энергопринимающим оборудованием, которое призвано ежедневно обеспечивать жителям дома комфортное проживание.

#### **Как рассчитывается плата за энергоснабжение мест общего пользования?**

При начислении оплаты за энергоснабжение мест общего пользования Правила предоставления коммунальных услуг устанавливают порядок расчёта в зависимости от наличия или отсутствия общедомовых приборов учёта.

В первом случае, если в доме установлен коллективный (общедомовой) прибор учёта электроэнергии, то оплата за соответствующую услугу будет рассчитываться, исходя из показаний этого прибора учёта.

Объём общедомового потребления будет рассчитываться следующим образом: из расхода электроэнергии по общедомовому прибору учёта, установленному на вводе в дом, вычитывается расход электроэнергии по индивидуальным (квартирным) счётчикам и объём электроэнергии, потреблённый гражданами, у которых отсутствует индивидуальный прибор учёта, рассчитанный по нормативам, а также объём, потреблённый нежилыми помещениями (магазинами, офисами и т.п.), если таковые имеются в доме. Затем полученный объём распределяется между потребителями многоквартирного дома пропорционально размеру площади принадлежащего им жилого и (или) нежилого помещения в этом доме.

В случае отсутствия прибора учёта в основу расчёта положен норматив потребления, установленный Региональной энергетической комиссией – Департамента цен и тарифов Краснодарского края с 1 октября прошлого года, и размер площади жилого помещения, занимаемого собственником жилья. Размер платы для каждого собственника рассчитывается, исходя из отношения площади его жилого (нежилого) помещения к общей площади дома по формуле и эта доля (исчисляется в квадратных метрах) умножается на соответствующий норматив и на тариф.

Потребитель обязан вносить только ту часть платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, которая приходится на его жилое (нежилое) помещение. То есть, чем больше площадь квартиры или нежилого помещения, тем больше доля общего имущества в многоквартирном доме принадлежит собственнику. Значит, и бремя по его содержанию он будет нести больше, чем обладатель меньшей площади и начисление на общедомовые нужды у него будет больше.

Более сложный случай, когда часть помещений оборудована приборами учёта, а другая не оборудована. Тогда для расчёта платы в отношении помещений, оборудованных приборами учёта, будет использоваться реально потреблённый объём электроэнергии, а необорудованных – норматив потребления, утверждённый региональными органами.

#### **Кем устанавливается норматив потребления электроэнергии на энергоснабжение мест общего пользования и каков его размер?**

Нормативы на территории субъектов Российской Федерации устанавливаются уполномоченными органами исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов. В Краснодарском крае таким органом является Региональная энергетическая комиссия-Департамент цен и тарифов Краснодарского края, а в Республике Адыгея таким органом является Управление государственного регулирования цен и тарифов Республики Адыгея. Нормативы по электроснабжению утверждены Приказом Региональной энергетической комиссии – департамента цен и тарифов от 31.08.2012 (в редакции от 19.09.2012) № 2/2012-нп «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг в Краснодарском крае (при отсутствии приборов учёта)».

Они дифференцированы в зависимости от наличия лифтового оборудования и этажности многоквартирного дома. Например, для потребителей, проживающих на 6-9 этажах многоквартирного дома, оснащённого лифтами, норматив из расчета на один квадратный метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме составит 0,54 кВт.ч. в месяц. Для проживающих на 3-4 этажах в домах без лифта – 0,18 кВт.ч. в месяц.

#### **Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды при отсутствии прибора учёта на территории Краснодарского края**

Этажность дома	Многоквартирные дома без лифтового оборудования (кВт.ч. в месяц на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	Многоквартирные дома с лифтовым оборудованием (кВт.ч. в месяц на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
1-2	0,12	-
3-4	0,18	-
5	0,21	-
6-9	-	0,54
10 и более	-	0,69

#### **Почему плата за электроснабжение мест общего пользования «привязывается» к квадратным метрам, а не к потреблению электроэнергии на индивидуальные нужды (к квартирному потреблению)?**

До сентября 2012 года распределение электроэнергии между жильцами многоквартирного дома, потребляемой на общедомовые нужды, производилось в соответствии с Правилами предоставления

коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлением Правительства РФ в мае 2006 года, и осуществлялось пропорционально расходу электрической энергии на индивидуальное потребление на основании показаний поквартирных приборов учёта. Но этот порядок распределения электроэнергии вызывал много критики, т.к. граждане, проживающие в одинаковых по площади квартирах и в однотипных домах, оплачивали разное количество электроэнергии – в зависимости от того, сколько они расходовали электроэнергии в своих квартирах.

Теперь же плата за энергоснабжение мест общего пользования, рассчитывается и распределяется между жильцами пропорционально размеру общей площади квартиры.

### **Почему плата за энергоснабжение мест общего пользования бывает больше, чем за индивидуальное потребление? От чего это зависит?**

Если в доме нет общедомового прибора учёта, то расчет потребления электроэнергии на общедомовые нужды производится по установленным нормативам потребления на квадратный метр общей площади и распределяется на ту или иную квартиру в долевом соотношении. В этом случае размер начислений, в первую очередь, будет зависеть от размера площади помещений, входящих в состав мест общего пользования и площади жилого помещения потребителя. Чем больше эти площади, тем больше начисление на общедомовые нужды. Таким образом, величина платы за ОДН никак не зависит от индивидуального потребления внутри квартиры.

В доме, оборудованном общедомовым прибором учёта, размер начислений зависит от многих факторов, в числе которых техническое состояние внутридомовой системы электроснабжения, синхронное получение показаний общедомовых приборов учёта и индивидуальных приборов учёта; наличие индивидуальных приборов учёта у всех собственников/пользователей жилых помещений и другое.

Кроме того, сумма начисления на общедомовые нужды может быть большой, если в многоквартирном доме с коллективным прибором учета есть нежилые помещения, используемые под офисы, магазины, парикмахерские, владельцы которых не заключили договоры энергоснабжения с нашей компанией. Если договора нет, то фактически происходит хищение электроэнергии у жильцов.

Также важно понимать, что точность расчёта оплаты за электроэнергию напрямую зависит от самих потребителей электроэнергии, от выполнения ими требований законодательства, в частности, предоставления показаний приборов учёта (напомним, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установлено, что потребитель имеет право ежемесячно снимать показания прибора учёта электроэнергии и передавать полученные показания). В противном случае, согласно действующему законодательству, применяются расчётные способы, которые могут негативно сказаться на размере платы за энергоснабжение мест общего пользования. От достоверности показаний зависит, какой объем электроэнергии будет в дальнейшем распределяться на жильцов, как разница между объемом электроэнергии, зафиксированным общедомовых приборов учёта, и общим потреблением квартир и нежилых помещений, определенных по показаниям индивидуальных приборов учёта. Эта разница и является объемом электроэнергии, затраченным домом на общедомовые нужды.

### **Можно ли уменьшить размер платы за электроснабжение мест общего пользования?**

Уменьшение размера платы за электроэнергию на общедомовые нужды дадут следующие меры: установка в доме общедомового прибора учета электроэнергии; наличие индивидуальных приборов учета (ИПУ) у всех собственников жилых помещений; ежемесячное предоставление показаний ИПУ; одновременное и качественное снятие показаний общедомового и квартирных приборов учёта электроэнергии; исключение случаев незаконных подключений, воровства электроэнергии со стороны собственников / пользователей жилых /нежилых помещений в многоквартирном доме. Кроме того, снизить затраты на общедомовые нужды позволит энергосберегающее оборудование, установленное в местах общего пользования: энергосберегающие лампы, выключатели с временным реле, которые самостоятельно гасят свет на лестничной площадке через заданный промежуток времени; датчики движения, срабатывающие при движении объекта, т.е. когда кто-то входит в подъезд, свет загорается автоматически, когда выходит – гаснет. То есть, минимизировать затраты на ОДН вполне реально, но для этого нужны усилия всех – и электрических сетей, и управляющих компаний, и всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирном доме.

## Советы по энергосбережению

● **Замена ламп накаливания** на современные энергосберегающие лампы в среднем может снизить потребление электроэнергии в квартире в 2 раза. Затраты окупаются менее чем за год.

*Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. час., в то время как лампа накаливания – в среднем 1,5 тыс. час., т.е. в 6–7 раз меньше. Но при этом ее стоимость примерно в 2 раза больше.*

*Компактная люминисцентная лампа напряжением 11 Вт заменяет лампу накаливания напряжением в 60 Вт. Затраты окупаются менее чем за год, а служит она 3–4 года.*

● **Не оставляйте оборудование в режиме "stand by" (режим ожидания)** – используйте кнопки включить/выключить на самом оборудовании или выключайте их из розетки. **Выключение неиспользуемых приборов из сети** (например, телевизор, видеомаягнитофон, музыкальный центр) позволит снизить потребление электроэнергии в среднем до 300 кВт·ч в год и **сэкономить до 5000 руб.**

*Телевизор с экраном среднего размера – с диагональю 20-21 дюйм – в режиме ожидания потребляет ток 75 мА (миллиампер), напряжение в сети 220 В (вольт), и, значит, потребляемая мощность по закону Ома  $P=I \cdot U$  (мощность в ваттах, ток в амперах и напряжение в вольтах) для нашего спящего телевизора:  $P = 0,075 \times 220 = 16,5 \text{ Вт}$ . Если Вы смотрите телевизор 6 часов в день, то его потребление в режиме ожидания составляет в сутки 297 Вт·ч, а за месяц – 8910, то есть почти 9 кВт·ч. Аналогичные расчеты в отношении музыкального центра дают почти 8 кВт·ч в месяц, видеомаягнитофона – почти 4 кВт·ч в месяц. Итого, только по 3 приборам – почти 21 кВт·ч в месяц.)*

● **Положительно сказывается применение стабилизаторов напряжения.** Оснатив телевизор стабилизаторами, можно добиться сокращения энергопотребления в 2–2,3 раза.

● **Зарядное устройство для мобильного телефона**, оставленное включенным в розетку, нагревается, даже если там нет телефона. Это происходит потому, что устройство всё равно потребляет электричество. 95% энергии используется впустую, когда зарядное устройство подключено к розетке постоянно.

● **При выборе посуды, которая не соответствует размерам электроплиты**, теряется 5–10% энергии. Для экономии электроэнергии на электроплитах надо применять посуду с дном, которое равно диаметру конфорки или чуть его превосходит. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40–60%.

● **При приготовлении пищи желательно закрывать кастрюлю крышкой**, поскольку быстрое испарение воды удлиняет время готовки на 20–30%. После закипания пищи желательно перейти на низкотемпературный режим готовки.

● **Важно своевременно удалять из электрочайника накипь.** Накипь образуется в результате многократного нагревания и кипячения воды и обладает малой теплопроводностью, поэтому вода в посуде с накипью нагревается медленно.

● **Главное условие рациональной эксплуатации стиральных машин – не превышать нормы максимальной загрузки белья.** Следует избегать и неполной загрузки стиральной машины: перерасход электроэнергии в этом случае может составить 10–15%. Рекомендуется каждый раз сортировать белье перед стиркой, и в случае слабой или средней степени загрязнения отказаться от предварительной стирки. При неправильной программе стирки перерасход электроэнергии – до 30%.

● **Чтобы немного сэкономить при глажении**, не надо гладить пересушенное белье.

● **При использовании пылесоса** на треть заполненный мешок для сбора пыли ухудшает всасывание на 40%, соответственно, на эту же величину возрастает расход потребления электроэнергии.

● **Холодильник надо ставить в самое прохладное место кухни**, желательно возле наружной стены, но ни в коем случае не рядом с плитой. Если вы поставите холодильник в комнате, где температура достигает 30°C, то потребление энергии удвоится.

● **Открывать холодильник нужно как можно реже**, чтобы не было утечек холода. Перед тем как положить теплые продукты в холодильник, им следует дать остыть до комнатной температуры.

● **Обязательно следует размораживать морозильную камеру при образовании в ней льда.** Толстый слой льда ухудшает охлаждение замороженных продуктов и увеличивает потребление электроэнергии.

● **Не надо пренебрегать естественным освещением.** Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и офиса и сократят использование светильников. Следует учитывать, что запыленные окна снижают естественную освещенность на 30%.