

## 15.08.2018 | Мифы ЖКХ: Что такое КР СОИ (КУ ОДН)?

Данная публикация входит в цикл статей «Мифы ЖКХ», посвященный развенчанию мифов жилищной сферы. Мифы и мифологии, широко распространенные в ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг, что ведет к крайне негативным последствиям в жилищной отрасли. Статьи цикла рекомендуются, в первую очередь, для потребителей жилищно-коммунальных услуг, однако, и специалисты по вопросам ЖКХ могут найти в них что-то полезное. Кроме того, распространение публикаций цикла «Мифы ЖКХ» среди потребителей ЖКУ может способствовать более глубокому пониманию сферы ЖКХ жильцами многоквартирных домов, что ведет к развитию конструктивного взаимодействия между потребителями и исполнителями коммунальных услуг. Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке >>>

\*\*\*\*\*

В настоящей статье рассмотрена даже не мифология, а скорее — заблуждение, о том, что «коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества» (КР СОИ), ранее именовавшиеся (а при непосредственном управлении именующиеся и сейчас) «коммунальные услуги на общедомовые нужды» (КУ ОДН), по своему физическому (техническому) смыслу являются именно теми коммунальными ресурсами, которые физически затрачиваются именно для обслуживания элементов общего имущества. То есть, якобы такие КР СОИ, как горячая и холодная вода, тратятся только непосредственно на мытье полов, стен в подъездах, полив зеленых насаждений на земельном участке под многоквартирным домом (МКД), на обслуживание (уборку, очистку и т.п.) других элементов общего имущества, а электроэнергия в целях содержания общего имущества расходуется на работу лифтов, освещение помещений в составе общего имущества, лестничных пролетов, маршей и т.п.

Разберемся, что же такое КР СОИ (КУ ОДН) на самом деле, куда тратятся эти ресурсы физически, можно ли измерить их реальный физический объем потребления специальным отдельным прибором учета (называемый прибором учета «МОП», «ОДН» или как-то иначе), а также можно ли установить факт отсутствия расхода этих ресурсов в связи с отсутствием точки их потребления, либо в связи с нулевыми показаниями специального прибора, учитывающего расход того

**или иного ресурса на СОИ в соответствующей точке потребления этого ресурса.**

## Суть лжетеории

Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества (КР СОИ), а при непосредственном управлении — коммунальные услуги на общедомовые нужды (КУ ОДН), ничем не отличаются от коммунальных ресурсов, потребляемых в помещениях многоквартирного дома (МКД).

Отсюда следуют несколько выводов:

1) КР СОИ (КУ ОДН) физически расходуются в помещениях (или на других элементах), входящих в состав общего имущества. Процесс потребления (расхода) таких ресурсов (услуг) ничем не отличается от процесса потребления коммунальных услуг в помещениях многоквартирного дома, находящихся в собственности отдельных собственников.

2) Для потребления КР СОИ (КУ ОДН) указанные ресурсы должны быть поданы к месту потребления по соответствующим элементам инженерной сети — то есть, имеется возможность определения конкретных точек потребления КР СОИ (КУ ОДН) — это может быть либо одна точка (конкретный водопроводный кран или ввод для подключения электрооборудования), либо некий отдельный участок сети, объединяющий несколько (все) точек потребления КР СОИ (КУ ОДН) и сам, в свою очередь, запитанный от некой конкретной точки соответствующей внутридомовой инженерной сети. Например, широко распространено мнение, что в случае оборудования дома двумя электровводами — отдельно на электропитание помещений, принадлежащих отдельным собственникам, и отдельно на электропитание всего остального (общее имущество), то электроэнергия на СОИ потребляется исключительно по второму вводу (на общее имущество).

3) Обязанность устанавливать приборы учета всех коммунальных ресурсов утверждена федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ. Таким образом, КР СОИ (КУ ОДН) подлежат учету путем оборудования соответствующих приборов учета (даже предлагаются различные названия таких приборов — например, «ОДН», «МОП»). Отказ от установки в доме такого прибора приводит к тому, что рассчитанный объем КР СОИ (КУ на ОДН) включает в себя не только тот объем, который фактически потреблен на содержание общего имущества (например, вода на мытье полов и стен в подъездах, электроэнергия на освещение мест общего пользования и т.п.), но и объем ресурса, потребленного способами, не подпадающими под определение ресурса, потребленного при содержании общего имущества — например, неучтенное потребление при фальсификации показаний приборов учета в помещениях дома, при проживании в

квартире без регистрации в отсутствие приборов учета, потери коммунального ресурса вследствие утечек и т.д. В примере из п.2 предлагается устанавливать отдельный электросчетчик на электропровод, питающий участок сети, обеспечивающий электроэнергией общее имущество, и считать этот электросчетчик прибором измеряющим объем КР СОИ (КУ ОДН).

Приверженцы лжетеории придают объему потребленных КР СОИ (КУ ОДН) конкретный физический смысл (например, считают, что холодная и горячая вода на СОИ потребляется именно на мытье подъездов, а электроэнергия на СОИ — на освещение тех же подъездов), соответствующим образом производят «экспертную оценку» объемов потребления КР СОИ (КУ ОДН) и сравнивают полученные результаты с предъявленными к оплате. Следствием как раз являются возмущенные высказывания типа: «Не может быть, чтобы на мытье одного подъезда в пятиэтажке в месяц потратилось бы 5 тонн воды!», «Вода на мытье подъездов набирается в квартирах, ее объем учтен индивидуальными приборами учета, поэтому никаких ОДН по воде быть не может вообще!», «В подъезде горит 5 светодиодных лампочек по 5 Ватт, даже если они будут гореть круглосуточно, это всего лишь 18 киловатт-часов, а нам к оплате выставляют 150 киловатт-часов на всех!».

Кроме того, лжетеоретики полагают, что отказ от установки приборов учета «ОДН» (или «СОИ», или «МОП») является нарушением действующих норм законодательства, якобы УО/ТСЖ/ЖСК/РСО отказываются от установки таких приборов с целью неправомерного завышения объема предъявляемого к оплате собственникам помещений коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества (коммунальных услуг на ОДН). В итоге предъявляются требования к установке неких приборов учета, измеряющих КР СОИ (КУ ОДН), причем название таких приборов остается неопределенным — то ли это прибор учета КР СОИ, то ли КУ ОДН, то ли коммунальных ресурсов, потребляемых в местах общего пользования (МОП).

## **Что такое КУ ОДН и КР СОИ?**

Для начала вспомним, когда вообще появились термины «коммунальные услуги на общедомовые нужды» (КУ ОДН) и «коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества» (КР СОИ).

Впервые указанные термины применены в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. ПП РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила 354).

Пункт 40 Правил 354 в первоначальной редакции устанавливал: «Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно

вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за **коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества** в многоквартирном доме (далее — **коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды**)».

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ в жилищное законодательство РФ с 01.01.2017 введено понятие «**коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме**», которое специалисты жилищной сферы обозначают аббревиатурой «КР СОИ».

Согласно новым поправкам с 1 января 2017 года при управлении домом УО/ТСЖ/ЖСК из состава коммунальных услуг исключены «коммунальные услуги на ОДН», при этом в состав содержания жилья включены «коммунальные ресурсы, потребляемые при СОИ».

В действующей редакции ЖК РФ термин «коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме» определен пунктом 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ как «холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Подпункт «л» пункта 11 и пункт 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила 491), устанавливают, что содержание жилья включает в себя коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества (КР СОИ).

Немаловажно отметить, что ни один нормативный правовой акт не содержит определений, каким образом эти самые КР СОИ потребляются. Законом не установлено, что, например, вода на мытье полов в подъезде или электричество на освещение этого подъезда входят именно в состав коммунальных ресурсов на содержание общего имущества.

То есть, законом не установлены ни составляющие части КР СОИ (из чего складываются эти ресурсы?), ни точки их потребления. Независимо от наличия или отсутствия точек потребления непосредственно на элементах общего имущества (например, водопроводный кран, электрическая розетка, водосток системы отведения сточных вод и т.п.), КР СОИ (КУ ОДН) считаются потребляемыми, если соответствующий вид коммунального ресурса вообще поступает в данный многоквартирный дом. Приведенную позицию, в том числе, подтверждает Минстрой России письмом от **30.12.2016 № 45099-АЧ/04**.

Таким образом, **никакого физического смысла КР СОИ (КУ ОДН) не имеют, их невозможно определить в качестве ресурса, потребляемого в четко установленных местах**

и/или из строго определенных точек потребления.

По факту имеется лишь термин «КР СОИ» («КУ ОДН»), который никак не определяется и имеет весьма посредственное отношение к общему имуществу МКД. Ситуация аналогична ситуации с названием услуги «**содержание жилого помещения**», которая никакого отношения непосредственно к жилому помещению не имеет.

Правилами 354 установлен порядок расчета объема и стоимости КР СОИ (КУ ОДН) для предъявления их к оплате потребителям в составе платы за содержание жилья в пользу лица, управляющего МКД — управляющей организации (УО) или ТСЖ. В свою очередь, Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными ПП РФ от 14.02.2012 № 124 (далее — Правила 124) утвержден порядок расчета объема и стоимости КР СОИ для предъявления их к оплате УО/ТСЖ от имени ресурсоснабжающей организации (РСО). В данном разделе статьи отметим только одно обстоятельство — пункт 46 Правил 354 и подпункт «а» пункта 21(1) Правил 124 предусматривают возможность получения **отрицательного значения объема КР СОИ**. В этом случае объем КР СОИ (КУ ОДН) к оплате не предъявляется (приравнивается нулю).

Но сначала обратим внимание не на особенности расчета, а на установление принципиальной возможности получения в результате расчета отрицательного значения объема КР СОИ (КУ ОДН). Разве может объем быть отрицательным? Имеет ли отрицательный объем физический смысл? Разумеется, нет! И это одно из подтверждений того, что физического смысла коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, не имеется!

Немаловажно напомнить, что обязанности по влажной уборке помещений в составе общего имущества с лица, управляющего МКД, никто не снимает, освещение и лифты продолжают функционировать — то есть, и вода, и электричество обязательно тратятся. Так может ли быть объем таких расходов отрицательным? Разумеется, не может. А почему же допустимо возникновение отрицательного объема КР СОИ (КУ ОДН)? А допустимо оно именно потому, что КР СОИ (КУ ОДН) — это вовсе не те ресурсы, которые расходуются непосредственно при уборке помещений общего пользования и их освещении (точнее — не только те). КР СОИ (КУ ОДН), безусловно, связаны с коммунальными ресурсами, реально (фактически, физически, технически) расходуются при обслуживании тех или иных элементов общего имущества, но связаны исключительно тем, что эти реально расходующиеся коммунальные ресурсы учитываются тем же общедомовым прибором учета (ОПУ), показания которого применяются при расчете объема КР СОИ (КУ ОДН).

## Расчет объема КР СОИ (КУ ОДН)

Для понимания сути КР СОИ (КУ ОДН) необходимо рассмотреть порядок расчета объема этого ресурса. Причем важно рассмотреть, в первую очередь, порядок расчета общего объема КР СОИ, который применяется в отношениях между УО/ТСЖ и РСО. В отношениях между потребителями (собственниками помещений в МКД) и УО/ТСЖ применяется либо такой же порядок для расчета общего объема КР СОИ, потребленного в МКД, который затем распределяется среди собственников помещений дома (при оплате КР СОИ по фактическому объему потреблению), либо устанавливается фиксированный (нормативный) объем КР СОИ, приходящийся на каждого собственника.

Случай, когда МКД не оборудован общедомовым прибором учета (ОПУ), вопросов не вызывает. В указанной ситуации объем КР СОИ определяется по нормативам потребления данных ресурсов, и расчет одинаков как между потребителями и УО/ТСЖ, так и между УО/ТСЖ и РСО.

Гораздо более интересен случай наличия в доме ОПУ.

Подпунктом «а» пункта 21(1) Правил 124 утверждена формула расчета объема КР СОИ, подлежащего оплате УО/ТСЖ в пользу РСО:

$$V_d = V_{\text{одпу}} - V_{\text{потр}},$$

где:

$V_{\text{одпу}}$  — объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

$V_{\text{потр}}$  — объем коммунального ресурса, подлежащий оплате потребителями в многоквартирном доме, определенный за расчетный период (расчетный месяц) в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг** [Правила 354]. В случае если величина  $V_{\text{потр}}$  превышает или равна величине  $V_{\text{одпу}}$ , то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0.

Важно отметить, что поскольку КР СОИ не относится к коммунальным услугам, а входит в состав содержания жилья, величина  $V_{\text{потр}}$  является объемом суммарного потребления коммунальных услуг во всех помещениях дома (жилых и нежилых), которые

принадлежат отдельным собственникам (не входят в состав общего имущества). При этом объем потребления соответствующей коммунальной услуги в тех или иных помещениях дома может быть определен по показаниям индивидуальных приборов учета (ИПУ), по среднемесячному объему потребления (при выходе ИПУ из строя), либо по нормативу потребления — для целей настоящей статьи это не имеет значения.

Из приведенной формулы следует, что объем КР СОИ — это разница между общим объемом коммунального ресурса, поступившего в МКД (учтенного ОПУ), и суммой тех объемов коммунального ресурса, который потреблен в отдельных помещениях такого МКД.

Очевидно, что в рассчитанный таким способом объем войдут не только объемы, реально (физически) затраченные при содержании общего имущества, но и объемы коммунального ресурса, неучтенные вследствие:

- утечки коммунального ресурса на внутридомовой сети, входящей в состав общего имущества (при авариях, порывах, а также при плановом сливе ресурса — например, при промывке системы отопления);
- фальсификаций собственниками отдельных помещений показаний ИПУ (занижение показаний, вмешательство в работу ИПУ и т.п.);
- потребления коммунальных ресурсов незарегистрированными жильцами при отсутствии ИПУ (учет нормативного потребления на заниженное число потребителей относительно фактического);
- утечек коммунального ресурса внутри помещений (квартир и нежилых помещений) при отсутствии ИПУ (например, незначительная течь смывного бачка способна привести к расходу нескольких десятков кубометров холодной воды в месяц);
- неисправностей ОПУ и/или отдельных ИПУ;
- несогласованности момента снятия показаний ИПУ собственниками помещений (например, если собственники одних помещений сняли показания 20-го числа, а других — 25-го, то сумма этих показаний будет меньше фактически потребленного в этих помещениях коммунального ресурса по состоянию на 25-е или 30-е число, что неизбежно вызовет разницу между показаниями ОПУ и суммой показаний ИПУ).

Из вышесказанного следует, что КР СОИ ни в коем случае не является именно тем ресурсом, который фактически затрачен УО/ТСЖ при обслуживании общего имущества, а включает в себя лишь расхождение между общим объемом ресурса, поступившим в МКД, и объемами ресурса, учтенными в качестве потребленных в помещениях этого МКД. Представляется более разумным назвать такой ресурс иным термином, например: «неучтенные коммунальные ресурсы», «коммунальные ресурсы, утраченные на внутридомовых и внутриквартирных сетях», «расхождение (небаланс) между объемом, потребленным всем домом, и объемом, потребленным в помещениях дома» и т.п. Абсолютно нецелесообразно называть рассматриваемый ресурс «коммунальным

ресурсом, потребляемым при содержании общего имущества», поскольку этот коммунальный ресурс вовсе не потребляется при содержании, а утрачивается, в том числе, в связи с ранее перечисленными обстоятельствами. Таким образом, мы имеем дело с очередным неправильно выбранным понятием, название которого вовсе не отражает его суть.

## Приборы учета ОДН, МОП

Из ранее сказанного уже следует, что технически невозможно учесть КР СОИ (КУ ОДН) с помощью неких приборов, в частности невозможно определить точки потребления указанных ресурсов для оборудования в них соответствующих приборов учета.

Тем не менее, значительная часть потребителей коммунальных услуг (в том числе и специалистов жилищной сферы) считает возможным оборудование МКД некими приборами учета, называемыми либо «ОДН» (общедомовые нужды), либо «МОП» (места общего пользования). Приверженцы такого заблуждения полагают, что объем КР СОИ (КУ ОДН) можно определять именно по этим приборам.

Важно отметить, что действующее законодательство утверждает возможность установки только двух видов приборов учета:

1. «Индивидуальный прибор учета» — средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении (абзац 6 пункта 2 Правил 354). К этому же виду приборов учета можно отнести «комнатный прибор учета электрической энергии» (абзац 11 пункта 2 Правил 354) и «общий (квартирный) прибор учета» (абзац 14 пункта 2 Правил 354) — это приборы, учитывающие объем потребления коммунального ресурса в конкретных обособленных помещениях МКД.
2. «Коллективный (общедомовый) прибор учета» — средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом (абзац 8 пункта 2 Правил 354).

Никаких иных видов приборов учета (МОП, ОДН и т.п.) законодательство не предусматривает, а следовательно, не определяет порядок применения показаний несуществующих приборов в расчетах.

Порядок расчета КР СОИ (КУ ОДН), рассмотренный в настоящей статье, дает однозначное понимание, что объем указанного ресурса рассчитывается как разность между объемом ресурса, поданным в дом, и суммой объемов, потребленных в отдельных помещениях этого дома, и никакого иного порядка (в том числе с использованием показаний неких иных, кроме ОПУ и ИПУ, приборов учета) не предусмотрено.

Дополнительно для сторонников заблуждения о возможности установить на вводах коммунального ресурса в дом два отдельных прибора, один из которых измеряет объем КР СОИ (КУ ОДН), а второй — объем коммунального ресурса, потребленного в помещениях дома, необходимо отметить два момента. Во-первых, ОПУ (согласно определению, приведенному чуть выше) является «средство измерения (**совокупность средств измерения** и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в МКД», то есть ОПУ в рассматриваемом случае будет считаться совокупность двух установленных приборов (один из которых якобы учитывает «ОДН», а второй — индивидуальное потребление в помещениях), и объем КР СОИ (КУ ОДН) будет определяться как разность между суммой показаний этих двух приборов и суммой объемов потребления в помещениях дома. Во-вторых, в предлагаемом сторонниками заблуждения методе расхождения между показаниями «второго», учитывающего исключительно потребление ресурса в помещениях, прибора и суммой объемов, потребленных в помещениях дома, будут обязательно. И эти расхождения должны по закону быть учтены в составе КР СОИ (КУ ОДН), чего не произойдет в предлагаемой сторонниками заблуждения схеме расчета.

Таким образом, попытка применения неких приборов учета ОДН или МОП неизбежно приведет к нарушению закона как в части использования приборов, не предусмотренных действующими нормами, так и в части применения порядка расчета, не подлежащего применению.

## Заключение

В настоящей статье проанализированы термины «коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды» (КУ ОДН) и «коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества» (КР СОИ). Из представленного анализа следует, что указанные понятия не имеют физического смысла, не могут быть определены в качестве ресурсов, полученных конкретным лицом из

определенных точек потребления и затраченных в технически определенном порядке в конкретно установленных местах. Данные понятия имеют исключительно юридическое значение, их суть определяется утвержденными формулами расчета.

Факт отсутствия физического смысла КР СОИ (КУ ОДН) приводит к отсутствию технической возможности определения объема их потребления с помощью соответствующих приборов учета. Действующее законодательство при этом также не определяет виды приборов, которые могли бы непосредственно учитывать объемы потребления КР СОИ (КУ ОДН).

Автор: Нифонтов Д.Ю.