Общедомовое имущество

Каждый из тех, кто живет в многоквартирном доме понимает, что платить за коммунальные услуги нужно обязательно. **По Гражданскому и Жилищному Кодексу собственники квартир должны не только заботиться о личном имуществе, но и содержать общедомовое.**

В платежный перечень включены следующие взносы:

* регулярная уборка в подъездах и около дома;
* своевременный ремонт крыши, чердачных помещений, подвала, лифта;
* для лестничных клеток предусмотрено поддержание их в исправном виде, замена окон при необходимости.

С этим приходится мириться, но каждая новая графа вызывает у жильцов недоумение и вопрос: откуда берутся новые услуги. Например, за содержание общедомового имущества. Согласно статье 36 Жилищного Кодекса к нему можно отнести:

* земельный участок, на котором расположен дом;
* инженерные системы и коммуникации;
* лестничные пролеты и площадки;
* чердаки;
* крыши;
* коридоры;
* подвалы;
* технические этажи;
* помещения, которые приспособлены для обслуживания жильцов, их социальных или бытовых потребностей;
* все техническое оборудование, которое обслуживает больше одной квартиры.

Эта оплата за то, что жильцы пользуются таким имуществом вместе, значит и расходы распределяются пропорционально.

Постановление № 354

В 2011 году Постановлением Правительства было принято решение о включении в оплату жилья в многоквартирном доме нового платежа — ОДН. Аббревиатура расшифровывается как общедомовые нужды. Это положение сформулировано в этом же Постановлении. Что оно включает в себя?

**ОДН состоит из разницы между тем, что израсходовал весь многоквартирный дом по счетчику и частными показателями квартирных счетчиков. В ОДН входят затраты:**

* расход на домофон, точнее, на электричество, которое он потребил;
* расходы электричества на освещение территорий, которыми пользуются все жильцы: коридор, подъезд, земельные участки около подъездов, лестничные площадки;
* потери технологического плана, расход на оборудование: насосы, автоматика для регулирования тепла и другое;
* электрическая энергия, которая потребляется лифтовыми установками;
* расходы холодной воды: на промывку коммуникаций, потери в общедомовых водопроводных сетях, на полив газонов около дома, мытье лестничных площадок и т. д.;
* расходы горячей воды по ОДН: затраты горячей воды на опрессовку отопительных систем, неизбежные потери горячей воды в водосетях, затраты на сброс воды, когда выполняется ремонт или монтаж новых батарей, при подготовке к отопительному сезону, когда идет технологический пролив всей системы.

Вычисление ОДН, порядок оплаты по предоставленным услугам определяется Постановлением № 354. Также там подробно расписано, как и по какому принципу происходит оплата различных общедомовых расходов.