****

**Информационный бюллетень**

**№2**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

**Ассоциации организаций жилищно-коммунального хозяйства Орловской области.**

**февраль 2018 г.**

**Содержание:**

1. **Новости сферы ЖКХ**
2. **Как выживают УО в условиях жесткого регулирования отрасли.**
3. **Нормативная температура воздуха в помещениях МКД**
4. **Семь ответов на вопросы про оплату за тепло по среднемесячному потреблению**
5. **Санкции исполнителя КУ при выявлении фактов**

**вмешательства в работу ИПУ.**

1. **Как отбиться от претензий налоговиков к расходам на управление дебиторкой коллекторам**
2. **Короткие ответы на ваши вопросы**

**--------------------------------------------------------------------------------------**

1. **Новости сферы ЖКХ**

**-Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации разместило для публичного обсуждения перечень объектов, в отношении которых налогоплательщики – организации ВКХ могут применять специальный коэффициент (не выше 3) к основной норме амортизации**

Этот перечень будет утвержден постановлением Правительства Российской Федерации в развитие подпункта 4 пункта 2 статьи 259.3 Налогового кодекса РФ, позволяющего организациям ВКХ применять ускоренную амортизацию. Данная норма будет действовать с 01.01.2018 по 01.01.2023 и распространяется на объекты основных средств, введенные в эксплуатацию после 01.01.2018.

Перечень, представленный на публичное обсуждение, сформирован на основе предложений, поступивших в РАВВ от членов ассоциации.

За время согласований классификация основных фондов претерпела изменения, в связи с чем существенно поменялись используемые кодировки.

Предлагаем рассмотреть проект перечня, при необходимости внести в него коррективы с учетом измененных кодировок и обосновать необходимость таких изменений и указать, применяются ли на вашем предприятии объекты, маркированные в тексте перечня серым цветом.

Текст проекта постановления размещён в приложении к настоящему Информационному бюллетеню

Свои предложения просьба направить в адрес РООР АОЖКХ ОО до22.02.2018 г.

------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**-Верховный суд РФ подтвердил право государства и муниципалитетов на закрепление имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями**

Определение ВС РФ от 28.12.2017 по делу N А24-1728/2016

Высшая судебная инстанция отказала в рассмотрении жалобы на решения нижестоящих судов, которые установили на право собственников на передачу предприятиям имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и указала, что указанные судебные органы пришли к правильному выводу о том, что действующее в настоящее время законодательство не исключает закрепление имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями.

------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**-Недвижимость в оперативном управлении облагается налогом по среднегодовой стоимости**

Письмо Минфина России от 13.12.2017 N 03-05-05-01/83122

Минфин считает, что это справедливо и в том случае, когда недвижимость соответствует признакам объектов, которые облагаются налогом на имущество организации по кадастровой стоимости. К такому выводу ведомство приходит не первый раз.

Подход основан на том, что недвижимость облагается налогом по кадастровой стоимости у собственника или у организации, которая владеет ею на праве хозяйственного ведения. Есть несколько исключений, но оперативное управление к ним не отнесено.

Следовательно, в отношении имущества, которое принадлежит организации на праве оперативного управления, действует общее правило: недвижимость, например, административное здание, облагается налогом по среднегодовой стоимости. В свою очередь исходя из положений п 123 (5) Постановления Правительства РФ от 29.07.2013 N 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» средства, полученные организациями, осуществляющими водоотведение, в виде платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения, используются целевым образом в качестве источника финансирования производственной и (или) инвестиционной программ организации, осуществляющей водоотведение, а также на выполнение иных мероприятий, связанных с ремонтом, реконструкцией или строительством объектов централизованных систем водоотведения, в том числе в качестве средств на возврат займов и кредитов, процентов по займам и кредитам, привлекаемым на реализацию производственной и (или) инвестиционной программ.

Таким образом, для того чтобы созданные Арендатором отделимые улучшения арендуемого имущества являлись собственностью Арендатора необходимо, чтобы мероприятия по созданию таких отделимых улучшений не входили в состав инвестиционной и производственной программ, а доходы от взимания с абонентов платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения учитывались при расчете необходимой валовой выручки как «Прочие доходы» (Внереализационные доходы) и были включены в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

В противном случае в соответствии с действующим законодательством отделимые улучшения арендуемого имущества, созданные Арендатором за счет целевого использования средств, взимаемых с абонентов в виде платы за негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения будут являться собственностью Арендодателя. Иной порядок учета отделимых улучшений может быть предусмотрен в условиях конкретного договора аренды.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**-Внесены изменения в приказ Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 16.10.2017 № 5501434пр**

5 февраля вступает в силу приказ Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 16.10.2017 № 550/1434/пр. Он меняет любимый всеми нами приказ 74/114/пр – оптимизирует состав информации для размещения в ГИС ЖКХ.

Переход будет проходить постепенно, заполнять ГИС ЖКХ по-новому поставщики информации начнут только с 1 октября 2018 года. А пока готовимся. Рассказываем о том, как изменился раздел 10 для управляющих организаций.

**Управляющая организация**

Согласно обновлённому приказу, за 15 дней с начала управления МКД управляющая организация должна успеть разместить в системе данные о себе. ОКТМО муниципального образования, на территории которого расположен МКД, что требуется сейчас, указывать не нужно, можно ограничиться адресом.

Помимо адреса электронной почты и адреса официального сайта УО, в ГИС ЖКХ управляющая компания обозначит почтовый адрес и адрес, по которому жители смогут найти органы управления компании.

Если управляющая организация входит в состав СРО, ей не придётся размещать в системе номер и дату внесения СРО в государственный реестр саморегулируемых организаций. Не нужно указывать фамилию, имя и отчество должностного лица исполнительного органа управления СРО и его наименование.

При исключении из членов СРО достаточно будет отметить дату, когда это случилось, причину можно оставить при себе. Штатную численность сотрудников, определённую по количеству заключённых трудовых договоров, вносить в ГИС ЖКХ не нужно.

Также не требуется выкладывать информацию обо всех договорах подряда на выполнение работ, которые заключаются между УК и подрядчиком. Согласно поправкам, УК обязаны размещать договоры только со специализированными организациями, обслуживающими лифты, пожарную сигнализацию и внутридомовое газовое оборудование. Региональные и муниципальные органы власти теперь могут размещать в ГИС ЖКХ не только сканы нормативных актов, но и текстовые файлы с такими документами. Заместитель Минкомсвязи РФ Михаил Евраев пояснил: «Приказ о составе информации действует уже 1,5 года. За это время поступило много предложений от органов власти и организаций сферы ЖКХ по оптимизации состава данных. Все обоснованные предложения были учтены при доработке этого приказа. Норма приказа о неразмещении избыточной информации в ГИС ЖКХ начинает действовать сразу после вступления приказа в силу. Все иные нормы, предусматривающие корректировку размещаемой информации в системе, вступают 1 октября 2018 года. Это сделано для того, чтобы все организации сферы ЖКХ успели подготовиться к вступлению в силу норм приказа в спокойном рабочем режиме».

**-К марту Правительство РФ определит оператора ГИС ЖКХ**

В конце прошлого года Госдума РФ приняла Федеральный закон № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно закону Правительство РФ получило право выбирать оператора государственной информационной системы ЖКХ (ГИС ЖКХ). К марту 2018 года будет выбран оператор системы – это требование закона.

Оператор ГИС ЖКХ – это юридическое лицо, в обязанности которого входит работа по созданию, эксплуатации и модернизации системы, а также обеспечение её бесперебойного функционирования.

С 1 марта вступит в силу поправка, в соответствии с которой ответственность за выбор оператора поручается кабинету министров. Заказчиком ГИС ЖКХ остаётся Минкомсвязь РФ.

Сейчас оператором системы является Почта России. Но уже идёт активное обсуждение, кому передать эксплуатацию и развитие ГИС ЖКХ.

**-**[**Приказ Минстроя РФ от 16.10.2017 № № 550/1434/пр**](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201801250019)**. полностью изменил содержание**[**п. 19 приказа Минстроя РФ от 29.02.2014 № 74/114/пр**](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102401337).

В предыдущей версии документа этот пункт был посвящён энергосервисным договорам. Согласно новой версии приказа 74/114/пр, управляющим организациям предстоит размещать информацию о проведении общих собраний собственников помещений в МКД в случае, если УО является инициатором такого собрания или если инициатор собрания предоставил в УО документы о проведении ОСС.

**Информация о предстоящем ОСС**

Не позднее чем за десять дней до даты начала проведения собрания в системе нужно разместить:

* адрес МКД;
* вид ОСС;
* форму проведения собрания.

Если управляющая организация запланировала провести ОСС в форме очного голосования, она размещает в ГИС ЖКХ время и место проведения такого собрания.

Когда УО решила, что собрание будет заочным, предстоит разместить даты начала и окончания приёма решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес передачи решений собственников.

В случае проведения очно-заочного голосования управляющая организация размещает в системе дату, место и время проведения ОСС, даты начала и окончания приёма решений по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес передачи решений собственников.

Независимо от формы проведения собрания в ГИС ЖКХ нужно будет разместить:

* повестку дня с указанием вопросов, поставленных на голосование;
* порядок ознакомления с информацией и материалами ОСС;
* место или адрес ознакомления с информацией и материалами ОСС.

**Информация об итогах собрания**

После собрания управляющая организация должна будет отчитаться в ГИС ЖКХ об его итогах – не позднее 10 дней со дня принятия решений разместить в систему:

* количество участников по каждому вопросу повестки дня, поставленному на голосование;
* количество голосов «за», «против», «воздержался» по каждому вопросу повестки дня, поставленному на голосование;
* протокол, которым утверждено решение общего собрания собственников помещений в МКД, общего собрания членов ТСЖ, ТСН или иного жилищного кооператива.

Разместить информацию придётся и о каждом собственнике помещения в МКД, принявшем участие в голосовании. Если собственник физическое лицо, нужно разместить:

* фамилию, имя, отчество;
* СНИЛС (при наличии);
* вид документа, удостоверяющего личность и его реквизиты: серию, номер и дату выдачи.

Если помещение принадлежит юридическому лицу, разместить в системе нужно:

* ОГРН или ОГРНИП;
* регистрационный номер и дату документа, подтверждающего право собственности на помещение.

Когда вместо собственника голосовал его представитель по доверенности, помимо информации о физическом или юридическом лице нужно разместить реквизиты документа, который наделил лицо правом участвовать в голосовании: доверенность собственника помещения в МКД или акт уполномоченного государственного органа.

Также в течение десяти дней после проведения голосования, управляющая организация размещает в ГИС ЖКХ информацию о помещениях, собственники которых приняли участие в голосовании: номер помещения, общую площадь, размер доли в праве собственности на помещение.

**Отчёт о выполнении договора управления и бухгалтерская отчётность**

П. 15 разд. 10 предыдущей версии [приказа Минстроя РФ от 29.02.2014 № 74/114/пр](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102401337) обязывал управляющие организации размещать в системе информацию о договоре управления МКД. В обновлённой версии документа [п. 15 – 16.19 разд. 10](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102401337) включают в себя перечень информации об отчёте о выполнении договора управления МКД и бухгалтерской отчётности.

Годовую бухгалтерскую отчётность управляющим организациям нужно будет размещать в ГИС ЖКХ ежегодно, в течение первого квартала текущего года за предыдущий год, в котором УО управляла многоквартирным домом.

Помимо годовой отчётности, в ГИС ЖКХ управляющим организациям предстоит размещать промежуточную финансовую отчётность за квартал. Делать это нужно будет ежеквартально, до 30 числа месяца, следующего за отчётным периодом.

Управляющим организациям не стоит пугаться, что в [приказ Минстроя РФ от 29.02.2014/пр](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102401337)внесены большие изменения, некоторые пункты переписаны полностью. У них есть время подготовиться и изучить документ до 1 октября 2018 года. С этой даты УО должны будут размещать информацию в ГИС ЖКХ по-новому.

**Кроме того, в течении февраля вам будут направлены материалы вебинаров по темам:**

**-Напрямую о прямых договорах: что меняется в работе УК**

**Расскажем, в каких случаях можно работать по прямым договорам и какие основания добавит новый закон. От 22 февраля 2018**

**- Как УО эффективно взаимодействовать с ГЖИ: стратегия и тактика**

**Расскажем, в каких случаях УО сталкивается с ГЖИ и как каждый из них повернуть в свою пользу. От 28 февраля 2018/**

**Следите за нашими сообщениями по электронной почте.**

**-Госдума РФ установит административную ответственность УО за грубые нарушения лицензионных требований**

8 февраля на заседании Комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ депутаты поддержали законопроект № 269843-7 об установлении административной ответственности за нарушение деятельности по управлению МКД.

Согласно законопроекту, органы ГЖН будут самостоятельно рассматривать дела, связанные с нарушением правил осуществления деятельности по управлению МКД (ст. 7.23.3 КоАП РФ) и управлением многоквартирными домами без лицензии (ст. 14.1.3 КоАП РФ).

Законопроектом предполагается дополнить ст. 14.1.3 КоАП РФ пунктом 3 – установить административную ответственность лицензиату за грубые нарушения лицензионных требований. Директор Национального Жилищного Конгресса Татьяна Вепрецкая сообщила, что для юридических лиц предусмотрен штраф от 300 тысяч до 350 тысяч рублей.

Перечень грубых нарушений должно установить Правительство РФ. Такая инициатива вызвана большим количеством выявленных правонарушений, связанных с лицензированием деятельности управляющих организаций.

Депутаты считают, что предложенные изменения помогут оперативно реагировать на нарушения управляющими организациями лицензионных требований.

**-Раздельный сбор мусора узаконили**

С 1 января 2018 года изменились правила обращения с отходами. Вступил в силу Федеральный закон от 31.12.2017 № 503-ФЗ, внесший изменения в законодательство об отходах производства и потребления.

Закон упрощает организацию раздельного сбора мусора. Виды отбираемых отходов и количество контейнеров во дворах должен определить регион.

Также установлены требования к местам накопления отходов, а на органы местного самоуправления возложена обязанность их содержать. Регионы теперь будут проводить публичные слушания и согласовывать с гражданами территориальные схемы размещения отходов — с местами расположения полигонов, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, сортировочных станций.

Однако специалисты указывают и на нерешенные проблемы. Например, не установлена ответственность за размещение в контейнере не предназначенного для этого вида отходов. То есть успешность раздельного сбора мусора зависит от дисциплинированности и сознательности граждан.

**-Ответственность за безопасность лифтов включат в КоАП**

Предлагается ввести административную ответственность за нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров и эскалаторов (проект федерального закона № 360017–7*)*.

Соответствующий законопроект устанавливает штрафы: для должностных лиц — от 2 тыс. до 5 тыс. руб.; для юридических лиц — от 20 тыс. до 40 тыс. руб.

Если при этом создается угроза причинения вреда жизни и здоровью граждан, возникновения аварии, то наказание ужесточается: для должностных лиц — штраф 20–30 тыс. руб. или дисквалификация на 1–1,5 года; для юридических лиц — штраф 300–350 тыс. руб. или административное приостановление деятельности до 90 суток. В этом случае будут штрафовать и граждан, которые выполняют работы по монтажу, демонтажу, обслуживанию, ремонту, техническому освидетельствованию и обследованию лифтов, подъемных платформ для инвалидов и пр.

Невыполнение предписания инспекторов также повлечет административное наказание: для должностных лиц — штраф от 20 тыс. до 30 тыс. руб. или дисквалификацию на 1–1,5 года; для юридических лиц — штраф от 300 тыс. до 350 тыс. руб.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. **Как выживают УО в условиях жесткого регулирования отрасли.**

Управление многоквартирными домами в последние годы — наиболее часто обсуждаемый в СМИ профессиональный вид деятельности. В результате у населения сложилось полное представление, что в отрасли ЖКХ работают враги народа. Это отношение нашло отражение и в нормативных правовых актах, регулирующих данную отрасль.

**Восемь примеров того, что ЖКХ регулируется жестко**

Государство регулирует сферу безапелляционно не в пользу УО и жилищных объединений. Вот восемь ярких примеров того, что в отрасли есть тот, кто всегда виноват.

**Пример № 1.** Объемы обязательств УО, ТСЖ, ЖСК увеличивают без учета их финансового и методического обеспечения. На всех уровнях публичной власти экономические аспекты деятельности при управлении МКД не обсуждаются.

**Пример № 2.** УО обязаны исполнять все требования законодательства вне зависимости от финансовой обеспеченности этих обязательств и фактического исполнения собственниками помещений обязанностей по обязательным платежам.

**Пример № 3.** На УО и жилищные объединения возложена обязанность оплачивать излишки коммунальных ресурсов, потребленные в МКД, практически без права компенсации возникающих убытков.

**Пример № 4.** Постоянно ужесточаются административные санкции по отношению к лицам, осуществляющим деятельность по управлению МКД.

**Пример № 5.** Лицензирование работает не как механизм стабилизации деятельности, а как возможность отбора бизнеса. Во всех отраслях народного хозяйства по отношению к лицензии существует четыре действия: выдача, приостановление, возобновление, аннулирование. В ЖКХ — только выдача и аннулирование.

**Пример № 6.** Механизм дисквалификации руководителей УО на срок от года до трех лет на практике не дает отрасли развиваться. Вся деятельность УО построена на личности руководителя и его профессиональных знаниях; в стране есть кадровый голод в сфере ЖКХ.

**Пример № 7.** Ограничение вариативности управления МКД. В результате данного подхода устранена альтернатива УО в виде кустовых ТСЖ (управление группами МКД). Непосредственный способ управления свели до 30-квартирных домов. А ведь этот способ управления превалировал на рынке управления недвижимостью и составлял более 60 процентов от общего объема управления.

**Пример №8.** Усложнение деятельности: чтобы УО исполнить требования действующих НПА, необходимо получить согласие собственников помещений. Если согласия собственников нет, то обязательные требования УО должна исполнить без финансовой поддержки со стороны собственников.

**Шесть позиций судов не в пользу УО**

По результатам регулирующего воздействия сложилась и однозначная судебная практика. Вот шесть позиций, которые сформированы в судебной практике и применяются судебными инстанциями во всех регионах РФ.

**Позиция № 1.** Отсутствие денежных средств не освобождает УО от исполнения возложенных на нее жилищным законодательством обязанностей по управлению МКД.

**Позиция № 2.** Отсутствие денежных средств не освобождает УО от привлечения к административной ответственности.

**Позиция № 3.** Неисполнение собственниками помещений обязательств по оплате не является для УО основанием не исполнять обязательства и не освобождает от административной ответственности.

**Позиция № 4.** УО обязана выполнять весь перечень работ и услуг независимо от решения собственников помещений (арбитражный суд). Если управляющая организация выполнила текущий ремонт без решения собственников, то она должна вернуть потраченные денежные средства собственникам помещений (гражданский суд).

**Позиция №5.** Непосредственное обслуживание дома специализированной организацией не освобождает УО от ответственности и возложенных на нее законом обязанностей по содержанию общего имущества.

**Позиция № 6.** Наличие неисправностей в МКД является основанием для привлечения УО к административной ответственности вне зависимости от причин их возникновения (климатические, стихийные, вандализм, естественное старение материалов, ошибки при проектировании, ошибки при строительстве, отсутствие комплектующих деталей на старое оборудование и пр.).

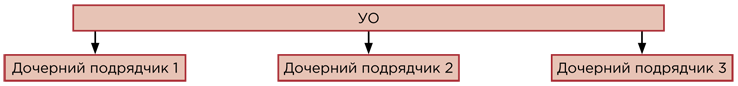
Можно констатировать, что деятельность по управлению МКД не защищена и имеет значительное количество оснований банкротства. Многие достойные УО ушли с рынка управления МКД в управление коммерческой недвижимостью, кто-то продал свои УО рейдерским и криминальным структурам. Но есть и те, кто по-другому реагирует на эксперименты властей в управлении МКД.

**Как выживают УО**

**Вариант 1.** **Вывод активов и создание структуры подрядчиков**

Некоторые УО вывели свои активы во вновь созданные подрядные организации, оставив только уставной фонд — 10 000 руб.(рисунок 1). Исключения — МУП и ГУП.

Рисунок 1 Схема движения платежей за ЖКУ при создании структуры подрядчиков



Параллельно созданы дублеры основной УО, и им переданы несколько МКД в управление (на случай аннулирования лицензии у основной УО).

Разведены финансовые потоки платежей собственников помещений на конечных получателей платежей (обслуживающие, специализированные и ресурсоснабжающие организации). Таким образом, в УО остается минимум средств.

Руководители УО перешли на второстепенные роли при управлении МКД (заместители, советники либо ушли в теневой сектор), чтобы не попасть под дисквалификацию.

Трестовые организации, которые предоставляли комплексные услуги (жилищные и коммунальные), отказались от предоставления жилищных услуг и остались только в качестве РСО.

Штаты УО стали формировать за счет низкооплачиваемых работников из бывших стран СНГ.

При выполнении работ и услуг по содержанию общего имущества руководители УО стали ориентироваться на те работы и услуги, по которым ГЖИ чаще привлекает их к административной ответственности, взамен тех работ и услуг, которые необходимо осуществлять при эксплуатации МКД.

УО стали переходить на холдинговые системы управления МКД. Такая схема позволяет разделить виды деятельности и финансовые потоки, тем самым минимизировать возможность перехвата финансовых средств конечными получателями этих средств по заключенным договорам (ресурсоснабжающие, обслуживающие, специализированные организации).

**Вариант 2. Уход УО от предоставления КУ потребителям**

УО избавляются от статуса «исполнитель КУ в МКД» и перестают платить РСО за всех потребителей в доме. Работают только по содержанию общего имущества в МКД (рисунок 2).

Рисунок 2 Схема движения платежей за КУ при прямых отношениях



УО умышленно создают задолженность, вынуждая РСО к досрочному расторжению договора. Другие, согласовав с РСО переход на прямые отношения, безвозмездно помогают РСО в формировании прямых договоров и организации расчетов с потребителями. После реализации такого перехода УО возвращают прежде образовавшиеся задолженности по платежам РСО.

Дело в том, что объемы платежей собственников помещений экономически не сбалансированы с объемами обязательств, предусмотренных действующим законодательством. Это приводит к тому, что у УО всегда будут формироваться задолженности перед РСО. В таком случае РСО вправе досрочно расторгнуть договор ресурсоснабжения с УО и перейти на прямые отношения с конечными потребителями коммунальных ресурсов — собственниками помещений. Основанием досрочного расторжения будет акт сверки расчетов между УО и РСО или подтвержденная решением суда задолженность УО перед РСО. Сумма долга за поставленный коммунальный ресурс должна превышать стоимость соответствующего коммунального ресурса за три расчетных периода (расчетных месяца). Такая возможность предусмотрена пунктом 30 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг.

Значительное количество РСО воспользовались данной нормой подзаконного акта и давно перешли на прямые отношения.

**Вариант 3. УО + ТСЖ**

Другой вариант «ломаной» схемы управления МКД — создание «пустых» ТСЖ. Чтобы уйти от предоставления коммунальных услуг, УО договаривается с активистами о создании ТСЖ. УО и при этом предоставляет следующие услуги:

• разрабатывает устав ТСЖ;

• организует и финансирует общее собрание по изменению способа управления МКД, созданию ТСЖ, утверждению устава ТСЖ и выбору органов управления товарищества;

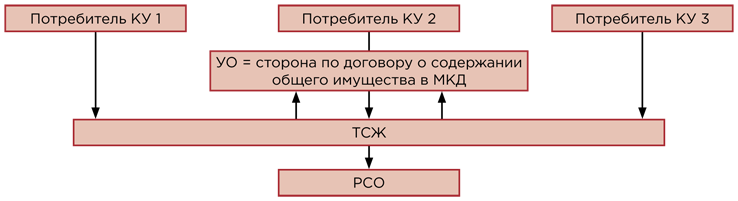
• разрабатывает проект договора на содержание и ремонт общего имущества для утверждения на заседании правления ТСЖ (предлагая себя в качестве стороны договора);

• берет на себя обязательства по ведению бухгалтерского учета ТСЖ, ведению расчетов за ЖКУ, изготовлению платежных документов и их доставке конечным потребителям, а также частичному финансированию деятельности товарищества (после создания ТСЖ).

В результате участия ТСЖ в управлении МКД у УО возникают следующие возможности:

**1.** Разделяются виды деятельности по предоставлению жилищных и коммунальных услуг и, соответственно, финансовые потоки (рисунок 3).

**Рисунок 3 Движение финансовых потоков в «ломаной» схеме управления МКД**



**2.** Можно исключить перехват финансовых потоков участниками договорных отношений с ТСЖ. Внутренними документами ТСЖ и договором между ТСЖ и собственниками, которые не стали членами ТСЖ, может быть определен порядок оплаты ЖКУ и зачисления средств на счета (ч. 5 и 6 ст. 155 Жилищного кодекса).

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ВАЖНО!**

**«Ломаная» схема работает не всегда.**

**Если между УО и жилищным объединением заключен договор управления МКД, а не договор о содержании общего имущества, «ломаная» схема № 3 не работает. В этом случае УО является исполнителем КУ и должна иметь лицензию на управление МКД со всеми вытекающими последствиями.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**3.** УО отвечает только за предоставление жилищных услуг и не обязана иметь лицензию.

**4.** УО и ее руководитель не подпадают под административную ответственность, а штрафы для жилищных объединений в разы ниже, чем для УО.

**5.** УО не зависит от общих собраний собственников помещений в МКД. Договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества подписывает председатель правления.

**6.** Актирование выполненных работ и оказанных услуг осуществляет правление ТСЖ.

Для ТСЖ такая схема также интересна.

Во-первых, УО частично компенсирует расходы ТСЖ (ведение начислений, бухгалтерского учета и др.).

Во-вторых, все средства собственников помещений поступают непосредственно лицам, которые предоставляют жилищные и коммунальные услуги. Члены ТСЖ не смогут обвинить правление товарищества в нецелевом использовании средств.

В-третьих, ТСЖ сможет выступать заказчиком работ и услуг и контролировать работу УО.

**Вариант 4. Перспективный**

В Госдуме рассматривается проект федерального закона № 207460–7 о переходе на прямые отношения между собственниками помещений в МКД и РСО.

Чтобы понять, что при действующем законодательстве УО всегда будут банкротами в случае предоставления КУ, федеральным органам власти потребовалось более семи лет. Вероятность принятия данного закона в конце февраля 2018 года очень высокая.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. **Нормативная температура воздуха в помещениях МКД**

**CПРАВКА ПРЕДОСТАВЛЕНА ЭКСПЕРТАМИ СПРАВОЧНОЙ СИСТЕМЫ «УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»**

Перед вами шпаргалка. Вы можете свериться с ней, если получите жалобу от жителя о том, что в квартире холодно.

В случае отклонения температуры воздуха в помещениях от нормативных значений юридическое лицо могут оштрафовать на сумму до 10 тыс. руб. Кроме того, придется делать перерасчет.

Из этой статьи вы узнаете:

* какой должна быть температура воздуха в помещениях МКД;
* какие предусмотрены отклонения;
* как сделать замер;
* как рассчитать результирующую температуру воздуха в помещении.

**Какой должна быть температура воздуха**

Температура воздуха в жилых помещениях МКД должна соответствовать требованиям пункта 15 приложения 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).

В остальных помещениях температура регулируется законодательством о техническом регулировании, в частности СанПиН 2.1.2.2645–10 (приложение 2).

Нормативную температуру воздуха в помещениях МКД обеспечивает бесперебойная работа системы отопления.

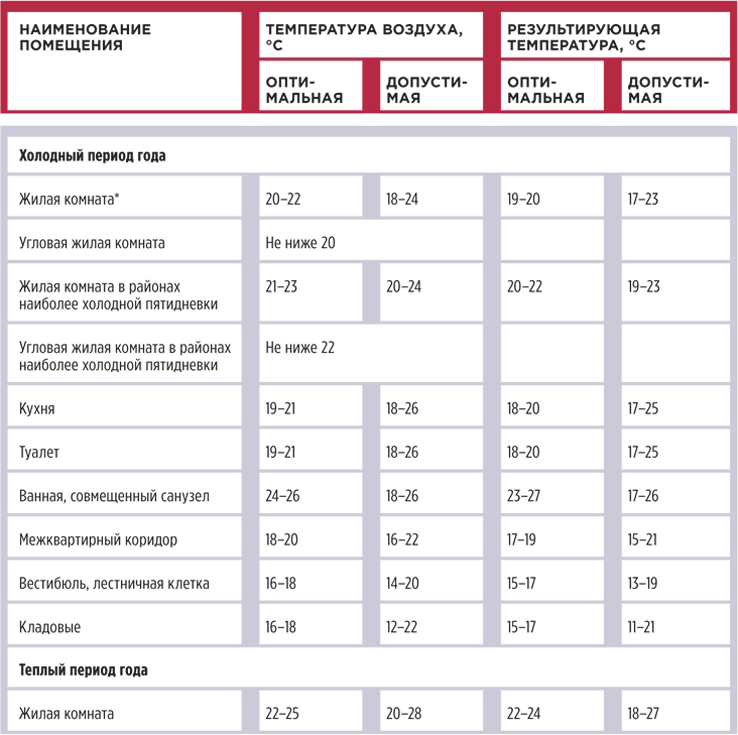
Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами должно быть не более 0,6 МПа.

В домах с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами давление в системе отопления должно быть не более 1 МПа.

В любом случае давление в системе отопления не должно менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышать статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Отклонение давления в системе отопления от установленных значений не допускается.

**ТАБЛИЦА Нормативная температура в помещениях МКД**



**Какие предусмотрены отклонения**

Допускаются отклонения от нормативной температуры воздуха в помещениях, при которых не нужно делать перерасчет платы. Вот допустимые значения отклонений в соответствии с Правилами № 354:

* превышение нормативной температуры — не более 4 °C;
* снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 00:00 до 05:00) — не более 3 °C.

Снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время не допускается. Под дневным временем по Правилам № 354 понимают время от 05:00 до 00:00.

**Как сделать замер**

Измеряйте температуру воздуха в комнатах жилых помещений, стоя в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м, и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения). Измерительный прибор держите на высоте 1 м.

Если в квартире несколько комнат, замер делайте в наибольшей по площади жилой комнате.

Измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494–2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»).

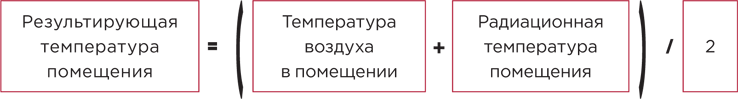
**Как рассчитать результирующую температуру**

Результирующую температуру помещения можно измерить шаровым термометром. При скорости движения воздуха до 0,2 м/с результирующую температуру считают равной температуре шарового термометра с диаметром сферы 150 мм.

Значение результирующей температуры можно рассчитать. Правила расчета установлены в ГОСТ 30494–2011 (приложение, А).

При скорости движения воздуха до 0,2 м/с применяют *формулу 1*.

**ФОРМУЛА 1 Определение результирующей температуры при скорости движения воздуха до 0,2 м/с**



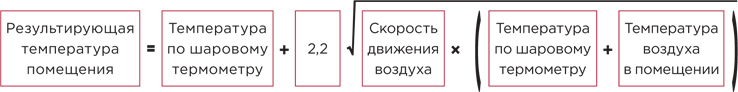
При скорости движения воздуха от 0,2 до 0,6 м/с применяют *формулу 2*.

**ФОРМУЛА 2 Определение результирующей температуры при скорости движения воздуха от 0,2 до 0,6 м/с**

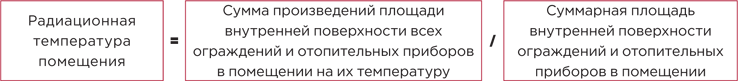


Радиационную температуру вычисляют по температуре шарового термометра (*формула 3*) или по температурам внутренних поверхностей ограждений и отопительных приборов (*формула 4*).

**фОРМУЛА 3 Определение радиационной температуры по шаровому термометру (диаметр сферы до 150 мм)**



**ФОРМУЛА 4 Определение радиационной температуры по температурам внутренних поверхностей ограждений и отопительных приборов**



|  |
| --- |
| **СПРАВКА**  **Термины и определения**  Оптимальные параметры микроклимата — сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивают нормальное тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении.  Помещение с постоянным пребыванием людей — помещение, в котором люди находятся не менее 2 ч непрерывно или 6 ч суммарно в течение суток.  Радиационная температура помещения — осредненная по площади температура внутренних поверхностей ограждений помещения и отопительных приборов.  Результирующая температура помещения — комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения. |

**----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

1. **Семь ответов на вопросы про оплату за тепло по среднемесячному потреблению**

**Вопрос 1. Про данные предыдущего отопительного периода**

Если в текущем отопительном периоде ОДПУ не работал, берутся ли для расчета среднемесячного объема потребления данные предыдущего отопительного периода? Например, для расчета среднемесячного объема потребления за сентябрь — ноябрь 2017 года можно использовать данные за сентябрь 2016 — май 2017?

Да, берутся, независимо от того, каким способом — равномерно в течение календарного года или в отопительный период — потребители платят за отопление.

В 2016 году Минстрой разъяснил, что в МКД, в котором ОДПУ тепловой энергии вышел из строя, утрачен или истек срок его эксплуатации, размер платы за отопление определяется так:

а) первые три расчетных периода подряд — исходя из рассчитанного среднемесячного объема тепловой энергии, измеренного ОДПУ за отопительный период, в том числе предшествующего отопительному периоду, в котором ОДПУ вышел из строя (п. 59.1 Правил № 354);

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сноска 1

Правила предоставления коммунальных услуг …, утв. постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) начиная с четвертого расчетного периода подряд — исходя из нормативов потребления отопления по формулам 2.2 и 2.3 приложения 2 к Правилам № 354 с учетом повышающего коэффициента (п. 60.1 Правил № 354).

По такой схеме нужно рассчитывать плату за отопление до восстановления работоспособности ОДПУ. Такие разъяснения Минстроя есть в письме от 02.09.2016 № 28483-АЧ/04. «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с изменениями, внесенными в акты Правительства Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2016 года № 603 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг"

**Вопрос 2. Про смешанные данные за разные отопительные периоды**

Если в текущем отопительном периоде ОДПУ тепловой энергии проработал менее трех месяцев, в расчет среднемесячного объема потребления тепловой энергии берутся данные и за текущий, и за предыдущий отопительные периоды или только за предыдущий отопительный период?

В Правилах № 124 и в пунктах 59, 59.1 Правил № 354 не предусмотрен расчет среднемесячного объема потребления КУ по отоплению путем суммирования объемов тепловой энергии разных отопительных периодов.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сноска 2

Правила, обязательные при заключении … договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Для расчета среднемесячного объема потребления отопления необходимо использовать данные только одного отопительного периода. Так, в решении Арбитражного суда Архангельской области от 04.04.2017 по делу № А05-14074/2016 признано неверным определение среднемесячного объема потребления тепловой энергии с использованием суммы объемов тепловой энергии двух отопительных периодов: 2014–2015 и 2015–2016 годов.

Таким образом, если в текущем отопительном периоде ОДПУ проработал менее трех месяцев, для расчета среднемесячного объема потребления нужно использовать данные только прошлого отопительного периода.

**Вопрос 3. Про неполные месяцы отопительного периода**

Как рассчитать среднемесячный объем потребления тепловой энергии за предыдущий отопительный период, если в нем семь полных месяцев (с октября по апрель) и два неполных месяца (сентябрь и май)?

Если фактически в отопительный период вошли неполные месяцы, то вычисление среднемесячного объема потребления тепловой энергии посредством выведения среднесуточного потребления суд может признать методологически неверным.

Например, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд указал, что выведение среднесуточного объема потребления КУ для дальнейшего исчисления среднемесячного потребления не предусмотрено Правилами № 354. Верным был признан расчет РСО, которая исключила из расчета неполный месяц — 10 дней мая, оставив 7 полных месяцев. Суд счел, что исключение из расчета 10 дней позволило с большей достоверностью определить среднемесячный объем поставленного ресурса (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2017 по делу № А60-62890/2016).

Аналогично Второй арбитражный апелляционный суд не принял расчет РСО, в котором было учтено фактическое количество дней, когда тепловая энергия подавалась не полный месяц (5 дней мая), и согласился с расчетом УО, заявившей, что представленный РСО расчет потребленной тепловой энергии, произведенный исходя из среднесуточного потребления тепловой энергии, противоречит Правилам № 124 и Правилам № 354 (постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 26.12.2014 по делу № А82-2582/2014).

Действительно, методологически расчет среднемесячного потребления на базе среднесуточного потребления некорректен. Но в расчет среднемесячного потребления в отопительный период можно включить не только полные месяцы, но и неполные. Это позволит наиболее точно рассчитать среднемесячный объем потребления (ст. 544 Гражданского кодекса).

Статья 544. Оплата энергии

1. Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

2. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Как правило, месяцы начала и окончания отопительного периода наиболее теплые. А значит, УО (ТСЖ, ТСН) невыгодно исключать их из расчета.

Предлагаем переводить дни отопительного периода в месяцы с помощью дробных чисел и использовать эти показатели в расчетах.

Пример

Как рассчитать теплопотребление при нерабочем ОДПУ

28 сентября 2017 года, с момента пуска отопления в МКД, вышел из строя ОДПУ. Рассчитаем среднемесячный объем потребления тепловой энергии за период с 28 сентября по 26 октября 2017 года3 (29 дней) исходя из среднемесячного потребления за отопительный период 2016–2017 (таблица).

Среднемесячный объем потребления = 1427,025 Гкал / 7,4 мес. = 192,84 Гкал.

Таким образом, за расчетный период с 28 сентября по 26 октября 2017 года (29 дней) потреблено: 192,84 Гкал x 3 дн. / 30 дн. 192,84 Гкал x 26 дн. / 31 дн. = 181,02 Гкал.

В расчетах использовали:

3 дня — количество дней поставки тепловой энергии в сентябре в расчетном периоде;

30 дней — общее количество дней в сентябре;

26 дней — количество дней поставки тепловой энергии в октябре в расчетном периоде;

31 день — общее количество дней в октябре.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сноска 3

Расчетный период по договору между УО и РСО в данном случае — с 27 по 26 число каждого месяца.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Таблица информация для Расчета среднемесячного объема потребления тепла по данным предыдущего отопительного периода

**Вопрос 4. Про смену исполнителя КУ**

С какого момента нужно рассчитывать среднемесячный объем потребления тепловой энергии, если в отопительном периоде сменилась УО или РСО?

Смена поставщика коммунального ресурса (РСО) или исполнителя КУ (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК) не влияет на порядок расчета среднемесячного объема потребления отопления.

В расчете должны участвовать данные об объемах потребления в месяцы поставки ресурса предыдущей РСО (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2017 по делу № А50-705/2017).

Аналогично, новая УО не вправе начислять плату за отопление по нормативам потребления, ссылаясь на отсутствие информации о среднемесячном объеме потребления за предыдущий отопительный период. Она должна принять все возможные меры для истребования сведений об объемах потребления у РСО либо у предыдущей УО (решения Арбитражного суда Пермского края от 28.07.2017 по делу № А50-14886/2017, от 16.01.2017 по делу № А50-23742/2016).

**Вопрос 5. Про порядок расчета в период, когда ОДПУ на поверке**

ОДПУ тепловой энергии не работал менее чем 15 суток пока проводили поверку. Надо ли для расчета объема потребленной тепловой энергии применять пункт 118 Правил № 10344 или необходимо руководствоваться подпунктом «в(2)» пункта 21 Правил № 124

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сноска 4

Правила коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства от 18.11.2013 № 1034.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В данном случае подлежит применению подпункт «в(2)» пункта 21 Правил № 124 как специальная норма относительно Правил № 1034.

Действительно, при неисправности приборов учета, истечении срока их поверки, включая вывод из работы для ремонта или поверки на срок до 15 суток, в качестве базового показателя для расчета тепловой энергии, теплоносителя принимается среднесуточное количество тепловой энергии, теплоносителя, определенное по приборам учета за время штатной работы в отчетный период, приведенное к расчетной температуре наружного воздуха (п. 118 Правил № 1034).

Истечение срока поверки прибора относится к случаям выхода узла учета из строя (подп. «е» п. 75 Правил № 1034). При выходе из строя ОДПУ объем тепловой энергии рассчитывают в порядке, предусмотренном подп. «в(2)» п. 21 Правил № 124.

Определять объем коммунального ресурса, поставляемого за расчетный период в МКД, в случае выхода из строя ОДПУ нужно исходя из времени работы прибора. Возможны два варианта.

**Вариант 1**. Если период работы ОДПУ составил более трех месяцев отопительного периода, то в течение трех месяцев после наступления такого события объем определяется исходя из среднемесячного объема тепловой энергии по показаниям ОДПУ, потребленного за отопительный период.

**Вариант 2.** Если период работы ОДПУ составил менее трех месяцев отопительного периода, то объем определяется в соответствии с подп. «в(1)» п. 21 Правил № 124.

Пунктом 16 Правил № 124 установлен приоритет правовых норм: в нем сказано, что условия договора ресурсоснабжения определяются в соответствии с Гражданским кодексом, Правилами № 124, а в части, не урегулированной указанными нормативными правовыми актами, — нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения. Следовательно, в отношении определения объема коммунальных ресурсов, поставленных в МКД, действует специальное правовое регулирование.

**Вопрос 6. Про период для расчета платы по среднемесячному**

Если в связи с ремонтом или поверкой ОДПУ не был работоспособен несколько дней месяца, расчет по среднемесячному потреблению тепловой энергии ведется за весь месяц или за эти несколько дней?

В таком случае следует учитывать положения статьи 544 Гражданского кодекса и применять расчет по среднемесячному потреблению только в течение нескольких дней отсутствия ОДПУ.

Например, Арбитражный суд Омской области признал неверным расчет объема теплопотребления исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса за календарный месяц — ноябрь 2016 года, в котором ОДПУ вышел из строя, а не за фактический период неисправности ОДПУ — с 12 по 27 ноября 2016 года (решение от 03.10.2017 по делу № А46-3923/2017).

Пятнадцатый арбитражный апелляционного суд признал расчет исходя из среднемесячного потребления только за фактический период неисправности ОДПУ — менее месяца (постановление от 23.12.2015 по делу № А53-8659/2015).

**Вопрос 7. Про корректировку при расчете по среднемесячному**

Корректируются ли сведения об объеме потребления тепловой энергии, рассчитанные по среднемесячному объему потребления за отопительный период?

Нет, не корректируются.

Под фактическим объемом потребления КУ подразумевается либо объем по показаниям ОДПУ, либо среднемесячный объем потребления тепловой энергии. Расчет по среднемесячному объему потребления применяется не более трех расчетных периодов подряд. Такая позиция Минстроя сформулирована в письме от 02.09.2016 № 28483-АЧ/04.

Возможность корректировки в случае, когда нет сведений о фактических объемах потребления тепловой энергии в году корректировки, то есть исходя из норматива потребления этой КУ, Минстрой не допускает (решение Арбитражного суда Костромской области от 14.08.2017 по делу № А31-3646/2017).

1. **Санкции исполнителя КУ при выявлении фактов**

**вмешательства в работу ИПУ.**

Иголки, магниты — в открытом доступе много народных способов сэкономить на воде или электричестве. Обязательно умножьте на 10 плату за КУ, если при осмотре ИПУ обнаружили вмешательство в его работу.

Собственник будет отрицать свою вину («я ничего не делал»), обещать впредь следить за сохранностью приборов. Но вы должны исполнять требования законодательства. В этом случае приоритет за жилищным законодательством. Правила установило Правительство, они не нарушают ничьих прав, и это в очередной раз подтвердил Конституционный суд.

**Что произошло**

УО проверяла индивидуальные приборы учета в МКД. В одной из квартир специалисты выявили повреждение ИПУ холодной воды и составили акт. На основании этого акта собственникам квартиры УО выставила счет, в котором размер платы за ХВС составил 56 184,63 руб., за водоотведение — 92 014,36 руб. Эти суммы УО рассчитала, руководствуясь положениями Правил № 354 (п. 62). На тот момент действовало положение о перерасчете по пропускной способности трубы. Собственники посчитали начисленные им суммы неправомерно завышенными и оспорили действия УО в суде.

**Сноска 1**

Правила предоставления коммунальных услуг …, утв. постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

**Аргументы сторон**

Собственники утверждали, что коммунальные услуги в определенном расчетным способом объеме фактически не оказывались. Размер платы они предлагали определить исходя из показаний ОДПУ холодной воды (5894,06 руб. за ХВС и 9657,30 руб. за водоотведение).

Суды первой и апелляционной инстанций поддержали УО. Судьи также основывали свои выводы на положениях пункта 62 Правил № 354. Но собственники считали, что эта норма противоречит Конституции (несоразмерно ограничивает их право собственности) и гражданскому законодательству (позволяет взыскивать с потребителя сумму, многократно превышающую фактически причиненные убытки), способствует неосновательному обогащению исполнителя КУ.

**ВАЖНО!** Понятие «несанкционированное вмешательство» определено в законодательстве четко. Пункт 62 Правил № 354 основан на положениях Закона об обеспечении единства средств измерений и не позволяет произвольно оценивать условия эксплуатации ИПУ и впоследствии осуществлять перерасчет размера платы (решение Верховного суда от 20.12.2013 № АКПИ13-1027).

П. 62. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам исполнитель обязан составить акт о выявлении несанкционированного подключения в порядке, установленном настоящими Правилами.

На основании акта о выявлении несанкционированного подключения исполнитель направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Проверку факта несанкционированного подключения потребителя в нежилом помещении осуществляют исполнитель в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, в случае если ресурсопотребляющее оборудование такого потребителя присоединено к внутридомовым инженерным сетям, и организация, уполномоченная на совершение указанных действий законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, в случае если такое подключение осуществлено к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения до ввода в многоквартирный дом и потребление коммунального ресурса в таком нежилом помещении не фиксируется коллективным (общедомовым) прибором учета.

Объем коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении, при несанкционированном подключении определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев самовольного подключения.

**Позиция суда**

Конституционный суд рассмотрел вопрос о правомерности применения расчетного способа для определения размера платы за КУ при выявленном нарушении работы ИПУ во взаимосвязи конституционного, гражданского и жилищного законодательства.

В соответствии с Конституцией органы законодательной и исполнительной власти обеспечивают необходимые правовые, организационные, экономические условия, в частности, для приобретения гражданами коммунальных услуг в объеме, достаточном для удовлетворения их жизненных потребностей, и соответствующего качества. Указанные органы власти также обязаны создавать условия для максимально эффективного потребления энергетических ресурсов, в том числе с помощью учета их потребления.

Отношения по поводу предоставления коммунальных услуг и внесения платы за них регулирует жилищное законодательство (пп. 10 и 11 ч. 1 ст. 4 Жилищного кодекса). И к этим отношениям применяется соответствующее законодательство

(ст.8 Жилищного кодекса).

Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

Гражданское законодательство устанавливает, что абонент оплачивает фактически принятое количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (ст. 544 Гражданского кодекса). Это положение Конституционный суд учитывал при рассмотрении вопросов бездоговорного и без учетного потребления электроэнергии и воды (определения от 25.05.2017 № 1148-О, от 23.12.2014 № 2998-О, от 20.12.2016 № 2650-О и от 29.09.2015 № 2154-О). Суд установил, что положение пункта 62 Правил № 354 направлено на обеспечение баланса интересов потребителя и РСО, УО в случаях безучетного потребления энергии (коммунальных ресурсов).

Обязательный приборный учет потребляемых энергоресурсов предусматривает и Федеральный закон от 23.22.2009 № 261-ФЗ. До установки приборов учета, а также при их выходе из строя, утрате или по истечении срока их эксплуатации применяют расчетные способы определения количества энергетических ресурсов. И эти способы должны стимулировать потребителей использовать ИПУ.

Спор о признании частично недействующим пункта 62 Правил № 354 ранее рассматривал также Верховный суд. Было указано, что по смыслу части 2 статьи 13 Закона об энергосбережении применение расчетных способов должно приводить к определению такого количества ресурсов, которое явно выше значения, определяемого по приборам учета (решение от 20.12.2013 № АКПИ13-1027).

Следовательно, расчет потребления воды по пропускной способности трубы (п.62 Правил № 354) — это один из законодательно допускаемых методов расчета размера платы за поставленные коммунальные ресурсы. Применяют этот метод при безучетном потреблении. А если житель не обеспечивает надлежащее состояние ИПУ, то это именно такой случай (п. 81(11) Правил № 354).

**Выводы**

1. Если потребитель незамедлительно извещает исполнителя о неисправности ИПУ, плату за КУ рассчитывают по среднемесячному объему потребления коммунального ресурса потребителем (пп. 59 и 81(13) Правил № 354). Сознательное нарушение потребителем требований к эксплуатации ИПУ предполагает сверхнормативное потребление ресурса. То есть законодатель предъявляет разные требования к потребителям в зависимости от ситуации.

Следовательно, положение пункта 62 Правил № 354 не только дает исполнителю право, но и обязывает его применять установленный этим нормативным положением порядок расчета.

2. Гражданское законодательство устанавливает помимо общих специальные способы защиты прав. И если нет возможности контролировать соблюдение имущественных прав и выявлять нарушения, нельзя установить хотя бы приблизительную величину понесенных убытков, законодатель вправе ввести компенсацию, которая может превышать размер фактически причиненных убытков (п. 1 ст. 393 Гражданского кодекса, постановление Конституционного суда от 13.12.2016 № 28-П).

Следовательно, расчет платы за неучтенный коммунальный ресурс по пропускной способности трубы установлен, чтобы стимулировать потребителей к энергосбережению путем удержания от несанкционированного вмешательства в работу прибора учета. А в случае причинения реального имущественного вреда исполнителю КУ или поставщику коммунальных ресурсов это допустимый механизм его возмещения.

3. В редакции Правил № 354, которая действует с 1 января 2017 года, при несанкционированном вмешательстве в работу ИПУ плата за КУ перерассчитывается на основании нормативов потребления с применением повышающего коэффициента 10.

Промежуток времени для перерасчета ограничивают тремя месяцами до даты выявления нарушения и датой его устранения (п. 81(11)).

Также Конституционный суд отметил, что Правительство предлагает вновь ввести в действие отмененный ранее подпункт «у(1)» пункта 31 Правил № 354. Он предписывал направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за КУ с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. **Как отбиться от претензий налоговиков к расходам на управление дебиторкой коллекторам.**

К сожалению, компания не всегда может сама взыскать задолженность с должника. В таких случаях она прибегает к услугам коллекторов. Однако расходы по таким сделкам налоговики не любят и часто пытаются снять по причине их необоснованности. Посмотрите, какими аргументами запастись, чтобы избежать претензий проверяющих.

•Убытки в налоговом учете

•Обоснованность расходов

•Бухгалтерский документооборот

Часто, агентское вознаграждение коллектора выше 50 процентов от суммы задолженности, а если долги совсем безнадежные, то дисконт может достигать 95 процентов. Налоговый кодекс не запрещает кредитору учесть такие затраты в базе налогооблагаемой прибыли, но при условии, что они будут экономически целесообразны и направлены на получение дохода (статья 252 НК РФ). Поэтому организации еще до начала налоговой проверки стоит подготовить аргументы для своей защиты.

**Определите тип претензии налоговиков**

Инспекторы придираются к агентскому вознаграждению коллектора или убытку по цессии, когда считают сделку:

* экономически необоснованной;
* не направленной на получение дохода;
* заключенной по цене ниже рынка.

Рассмотрим каждый тип по отдельности.

**Тип 1. Сделка экономически не обоснована.** Налоговики будут искать доказательства того, что коллектор не принес организации никакой пользы и платить ему агентское вознаграждение не за что. А значит, такая сделка экономически не целесообразна.

Налоговый кодекс не содержит понятия экономической обоснованности. Еще КС РФ в определении от 04.06.07 № 366-О-П указал, что налогоплательщик вправе самостоятельно определять целесообразность несения расходов. ФАС Московского округа в постановлении от 06.02.14 № Ф05-17554/2013 признал неправомерными действия налоговиков оценивать необходимость затрат для организации или не принимать расходы в силу их несоответствия данным критериям.

При продаже долгом нужно избегать ситуаций, когда деятельность сотрудников компании по взысканию задолженности пересекается с действиями стороннего агента. Если функции не дублируются, судьи признают выплату агентского вознаграждения обоснованным (постановление АС Московского округа от 29.08.16 № Ф05-11844/2016).

 Также суд поддержит налогоплательщика, если тот представит доказательства того, что агент реально занимался взысканием долгов. Как пример - постановление АС Северо-Кавказского округа от 30.11.15 № А53-8291/2015.

Что же касается продажи безнадежного долга с большим дисконтом, то в Налоговом кодексе нет каких-либо нормативов для признания подобных убытков (п. 2 ст. 279 НК РФ). Однако если понадобится, налогоплательщик может легко представить проверяющим веские аргументы, которые будут обосновывать размер дисконта.

Рыночный процент дисконта зависит от личности должника и от периода просрочки. Так, дисконт 95 процентов может быть обоснован тяжелым финансовым положением должника и просрочкой более года. Тяжелое финансовое положение должника может подтвердить, например, переписка с ним, резолюция штатных юристов о невозможности взыскания долга и т. п.

**Тип 2. Сделка не направлена на получение дохода.** У инспекторов логика такая – если сделка принесла компании убыток, то она не направлена на получение дохода, как того требует статья 252 НК РФ.

Если это цессия, доводы налоговиков будет не сложно опровергнуть. Организация [уступила долг](https://e.nalogplan.ru/613748), чтобы получить хоть какой-то доход. Иначе высока вероятность того, что компания бы не получила ничего. Значит, сделка направлена на получение дохода.

При агентировании аргументы будут завесить от условий агентского договора. Если агент получает вознаграждение независимо от результата – нужно доказать реальность его действий. Доказательствам в этом случае послужат отчеты агента о мероприятиях, его переговоров с должников и т.п.

Если же агент получает вознаграждение в виде процента от взысканной суммы, ситуация проще. При реальности деятельности агента даже контролеры вряд ли подберут аргументы, что расходы на вознаграждение не направлены на получение дохода.

**Тип 3. Цена сделки ниже рынка.** В сделках независимых организаций для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, которая указана сторонами сделки. В соответствии с пунктом 1 статьи 105.3 и пунктом 1 статьи 105.14 НК РФ, если не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует рыночному уровню. Проверяющие имеют право контролировать цены сделок, только в случае если их участники взаимозависимы. В других  случаях судьи не примут претензии к ценам.

Правомерность[применения цен](https://e.nalogplan.ru/598902) для целей налогообложения контролируют представители ФНС России в рамках специальных проверок. Специальные проверки проводятся, если компания совершает контролируемые сделки (ст. 105.17 НК РФ).

Критерий, по которому сделку считают контролируемой – оборот в год. К примеру, если оборот за год превысил 60 млн рублей и при этом взаимозависимый коллектор применяет [упрощенную систему налогообложения](https://e.nalogplan.ru/605932), сделки с ним подпадут под контроль ФНС. Такая норма указана в подпункте 4 пункта 2 и пункта 3 статьи 105.14 НК РФ.

Минфин в своем письме от 08.07.16 № 03-07-11/40217 указал, что региональные инспекции вправе проверить цены любых сделок с взаимозависимыми лицами. Но корректировать цены таких сделок для елей налогообложения налоговики вправе, только если смогут доказать, что что участник сделки получил необоснованную налоговую выгоду. ВС РФ в определение от 11.04.16 № 308-КГ15-16651 признал, что сама по себе взаимозависимость сторон сделки не может быть основанием для доначисления налогов и взыскания пеней и штрафов.

Если признаков взаимозависимости между кредитором и коллектором нет, налоговики не вправе предъявлять претензии к размеру дисконта по цессии или агентского вознаграждения.

Однако если даже взаимозависимость есть, налоговикам все равно будет практически невозможно рассчитать рыночную цену сделки. Ведь нужно запросить данные в органах статистики по аналогичным налогоплательщикам, которые взыскивали долги аналогичного качества. А это сделать не так просто.

Организация всегда может заявить, что ее ситуация уникальна. Ведь у взаимоотношений с каждым должником есть свои особенности. Не будет лишним их подробно описать в служебной записке, которая аргументирует необходимость передать конкретную дебиторку специализированной компании по взысканию долгов.

**Подтвердите причину обращения к коллекторам документально**

Именно налоговики должны доказывать, что [налогоплательщик нарушил](https://e.nalogplan.ru/591778) какие-либо положения Налогового кодекса. Но в случае предъявления претензий, решение суда будет зависеть от того насколько убедительны аргументы налогоплательщика.

Деловая цель обращения в коллекторское агентство — намерение снизить возможные убытки. Деловую цель подтвердит расчет, где будет отражена разница между убытком, который компания получила бы без привлечения услуг коллектора (сумма долга в полном объеме), и суммой реального убытка (с учетом возвращенной суммы и агентского вознаграждения коллектора). Из такого расчета будет видно, что оплата услуг коллектора обоснована, так как привлечение такой специализированной компании реально позволило взыскать часть долга и тем самым уменьшить размер возможного убытка.

Начать собирать доказательства, которые покажут целесообразность обращения к коллекторам можно заранее. Например, это может быть записка от финансовой службы, где отражены все попытки взыскать задолженность самостоятельно, и приведены доказательства их осуществления.

Так же доказательствами могут быть письма, которые вернулись с пометкой «адресат выбыл», объяснения сотрудников, пытавшихся дозвониться или встретиться с представителями компании-должника. К служебной записке нужно приложить расчет, который будет показывать экономическую неэффективность взыскания долга через суд. Важно наглядно показать, что организация потеряет больше денег, если продолжит пытаться взыскивать долг своими силами.

**Перепроверьте первичные документы**

Уступка права требования совершается в той же форме, что и сделка, по которой возник первоначальный долг (ст. 389 ГК РФ). При этом получать согласие должника на такую сделку не нужно, если иное не предусмотрено договором или законом (ст. 382 ГК РФ). Однако его необходимо письменно уведомить о том, что состоялся переход прав кредитора к другому лицу. Иначе должник вправе вернуть долг первоначальному кредитору, и его обязанность будет считаться выполненной (п. 3 ст. 382 ГК РФ).

Если компания уступила право требование долга новому кредитору, она обязана передать ему документы, которые удостоверяют право требования. Также бывший кредитор должен сообщить сведения, которые имеют значение для взыскания долга. Чтобы передать первичные документы, которые подтверждают долг и его суммы, нужно составить акт приема-передачи. Первичкой могут быть:

* акты выполненных работ, оказанных услуг;
* акты сверки расчетов;
* накладные;
* договоры и т. д.

Оригиналы таких документов отдавать не стоит, они могут понадобиться при налоговой проверке. Лучше передать новому кредитору копии, заверенные руководителем компании.

Оказаннные коллектором услуги могут подтвердить следующие документы:

* договор;
* задание заказчика на конкретные услуги;
* акты выполненных работ;
* отчеты исполнителя с конкретным перечнем произведенных действий по взысканию долга.

Обычно этих документов хватает, чтобы подтвердить факт реального оказания услуг коллектором.

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. **Короткие ответы на ваши вопросы**

## Какие работы УО не может выполнять сама и обязана привлечь подрядчика с лицензией?

УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК не вправе самостоятельно выполнять работы по надлежащему содержанию газовых систем (ВДГО, ВКГО), лифтового хозяйства и противопожарных систем МКД. Это следует из пункта 8 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290).

У специализированных организаций должны быть необходимые лицензии, а у сотрудников — допуски.

**Вправе ли общее собрание определить разные способы платы за КР на СОИ для разных видов коммунальных ресурсов?**

Да, вправе. Законодательство не ограничивает возможность применять разные схемы начисления платы за различные коммунальные ресурсы на СОИ. Общее собрание вправе выбирать для каждого вида коммунального ресурса свой способ расчета платы. Все способы указаны в части 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса.

**Обязана ли УО предоставить собственникам копию договора по использованию общего имущества МКД и документы, подтверждающие оплату по этому договору?**

УО обязана ознакомить собственников с таким договором и движением денежных средств по нему.

Договоры пользования общим имуществом заключают на основании решения общего собрания. Это предусмотрено частями 2, 4 статьи 36, пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса. Договоры относятся к технической документации на МКД. Это определено подпунктом «д(2)» пункта 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491. УО может не предоставлять копии, но обязана дать собственникам ознакомиться с документами (ч. 1 ст. 7, п. 8 ч. 3 ст. 143.1 Жилищного кодекса).

**Вправе ли собственники МКД закрыть дверь в подвал на свой замок и не пускать представителей УО?**

Нет, не вправе.

УО несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД. Это касается и эксплуатации сетей, приборов учета и иного инженерного оборудования, которое расположено в подвале МКД. Это следует из частей 1.1, 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса. Доступ сотрудников УО в подвал МКД должен быть обязательно. Ключи можно хранить в УО, диспетчерской службе, у дворника, у собственника ближайшей к входу в подвал квартиры. Это предусмотрено пунктами 3.4.5, 4.1.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

**Кто должен следить за сроком поверки ИПУ, если собственники платят в РСО? РСО может принимать показания ИПУ с истекшим межповерочным интервалом?**

Содержать ИПУ, в том числе поверять его, — обязанность потребителя как собственника помещения. Так определено статьей 210 Гражданского кодекса, подпунктом «д» пункта 34 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354. Если срок поверки ИПУ истек, исполнитель не вправе начислять по нему плату. Это следует из подпункта «а» пункта 59 Правил № 354.

**УО обязана устанавливать пандус для инвалидов в подъезде и на крыльце МКД?**

Нет, не обязана.

Устройство пандусов для маломобильных групп населения предусматривается при проектировании новых, реконструируемых, подлежащих капитальному ремонту МКД. Это определено пунктом 4.1 СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утвержденных приказом Минстроя от 14.11.2016 № 798/пр.

Необходимость оснащения МКД устройствами для инвалидов определяет федеральная, региональная или муниципальная комиссия. Решение фиксируют в акте и заключении комиссии. Такой порядок установлен пунктами 6–17, 19 Правил обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 09.07.2016 № 649.

Общее собрание в МКД вправе принять решение об устройстве пандусов в МКД. Тогда УО выполняет работы по решению собрания.

**Будущие собственники помещений в новостройке получили право голосовать на общем собрании собственников?**

Да, получили.

Теперь в общем собрании собственников помещений в МКД могут принимать участие лица, пока еще не ставшие собственниками, но уже принявшие помещения от застройщика по акту приема-передачи или другому документу.

Будущие собственники могут принимать решения по любым вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников. Пользоваться такими правами можно в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. Это означает, что будущий собственник, не получивший правоустанавливающие документы в течение года, теряет право участвовать в общем собрании. Такое правило предусмотрено частью 1.1 статьи 44 Жилищного кодекса.

**Может ли собственник требовать через суд, чтобы УО устранила недостатки общего имущества, если гарантийный срок на МКД еще не истек?**

Да, может.

УО несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг, выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД. Это следует из частей 1.1, 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса. Эта обязанность не зависит от гарантии застройщика МКД.

По сложившейся практике, если УО выявит строительный брак или недоделки на общем имуществе в МКД, она:

* фиксирует такие нарушения;
* направляет претензию застройщику МКД с требованием устранить эти нарушения;
* обращается в суд с иском к застройщику, если обще собрание или договор управления МКД уполномочил УО на такое обращение.

Если собственники помещений в МКД обратились в суд на УО по указанным основаниям, то УО необходимо ходатайствовать о привлечении застройщика соответчиком.

**У ИПУ закончился межповерочный интервал в июле, в октябре собственник сделал поверку. Должна ли УО за август — сентябрь сделать перерасчет?**

Нет, плату можно не пересчитывать.

Законодательство не обязывает исполнителя КУ делать перерасчет платы за период с момента истечения межповерочного интервала до момента поверки ИПУ.

По истечении межповерочного интервала ИПУ плату за КУ рассчитывают по среднемесячному объему потребления КУ или по нормативу, в том числе с учетом повышающего коэффициента. Это определено подпунктом «п» пункта 59, пунктом 60 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

**Водоканал уведомил нас, что мы должны считать водоотведение по показаниям ОДПУ, доначислил плату. Как правильно давать им сведения по водоотведению: по факту или по счетчику ХВС?**

РСО начисляет плату за водоотведение или по показаниям ОДПУ, или расчетным способом (если в МКД нет ОДПУ сточных вод).

Объем поставленного РСО в МКД коммунального ресурса, в том числе в целях содержания общего имущества, определяется по показаниям ОДПУ. Это установлено подпунктом «а» пункта 21 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124 (далее — Правила № 124).

С 1 января 2017 года для МКД, в которых нет ОДПУ сточных вод, действует особый порядок. Объем сточных вод, нужно определять как сумму объемов ХВС и ГВС, поставленных в МКД за расчетный период. Это предусмотрено подпунктом «в(4)» пункта 21 Правил № 124.

**Застройщик заставляет УО подписать акт приема-передачи нового дома. Хочет, чтобы мы приняли все сети, в том числе те, что идут «по улице». Действия застройщика обоснованны?**

Передача МКД как объекта недвижимого имущества УО законодательством не предусмотрена. УО принимает только техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением домом. Это следует из части 10 статьи 162 Жилищного кодекса.

Внешней границей инженерных сетей, входящих в состав общего имущества МКД, является внешняя граница стены такого дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии ОДПУ — место соединения ОДПУ с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД. Иные границы эксплуатационной ответственности могут быть установлены соглашением собственников помещений с исполнителем КУ или РСО.

Сети, которые не входят в состав общего имущества МКД, застройщик обязан передать органу местного самоуправления или РСО к сетям которого осуществлялось технологическое присоединение данных внутриквартальных сетей.

Организация в границах поселения услуг электро-, тепло-, газо- , водоснабжения, водоотведения относится к компетенции ОМС. Это следует из статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

**Кому предъявлять требования о взыскании задолженности за ЖКУ, если собственник несовершеннолетний?**

Если собственник жилого помещения − несовершеннолетний, то обязанность по оплате ЖКУ несут его родители (ст. 21, 26, 28 Гражданского кодекса, ст. 56, 60, 64 Семейного кодекса).

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно вносить плату за ЖКУ. Если средств на это недостаточно, обязанность по оплате субсидиарно несут родители (ст. 26 Гражданского кодекса). Это следует из пункта 28 постановления Пленума Верховного суда от 27.06.2017 № 22.

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Региональным отраслевым объединением работодателей Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства Орловской области для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации**

**с использованием публикаций электронных изданий ООО «МЦФР-пресс»**

**г. Орёл**

**февраль 2018 г.**

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Приложение к Информационному бюллетеню**

Проект

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_\_\_\_\_**

Москва

**Об утверждении перечня амортизируемых основных средств, используемых в сфере водоснабжения и водоотведения, в отношении которых налогоплательщики вправе применять к основной норме амортизации специальный коэффициент**

Правительство Российской Федерации **постановляет:**

утвердить прилагаемый перечень амортизируемых основных средств, используемых в сфере водоснабжения и водоотведения, в отношении которых налогоплательщики вправе на основании подпункта 4 пункта 2 статьи 259.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации применять   
к основной норме амортизации специальный коэффициент, но не выше 3.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Правительства Российской Федерации | Д. Медведев |

Утвержден

постановлением Правительства

Российской Федерации

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2017 г. № \_\_\_

**Перечень амортизируемых основных средств, используемых в сфере водоснабжения и водоотведения, в отношении которых налогоплательщики вправе применять к основной норме амортизации специальный коэффициент**

| **Код ОКОФ** | **Описание** |
| --- | --- |
| **210.00.00.00.000** | **Здания (кроме жилых)** |
|  | Здания над артскважиной и другого производственного назначения (бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, перекрытиями и покрытиями) |
|  | Здания основных и вспомогательных цехов более двух этажей: башни фильтров, здания управления метантенками |
|  | Здания (корпуса) основных цехов одноэтажные и двухэтажные (наземные павильоны фильтров, отстойников, камер переключения c железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов) |
|  | Здание цехов механического обезвоживания (производственного назначения технологические, одно  и двухэтажные здания, c железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, блоков  и панелей) |
|  | Корпус лабораторный (одно и двухэтажные здания  c железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, блоков и панелей) |
|  | Здания насосных станций водопровода и канализации (одно  и двухэтажные здания c железобетонными и металлическими каркасами со стенами из каменных материалов, блоков  и панелей) |
|  | Здания компрессорных станций (одноэтажные и двухэтажные здания c железобетонными и металлическими каркасами,  со стенами из каменных материалов, блоков и панелей) |
|  | Здания гидроэлектростанций и гидроаккумулирующих электростанций (бетонные и железобетонные с монолитными железобетонными стенами и перекрытиями руслового  не совмещенного, совмещенного и бычкового типов, приплотинные, подземные) |
| **210.00.11.10.410** | Здания производственные административные |
| **210.00.11.10.450** | Здания производственных корпусов, цехов, мастерских |
|  | Прочие производственные корпуса, предназначенных  для водоснабжения и водоотведения (включая сети и системы инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, в том числе вентиляция, индивидуальный тепловой пункт) |
| **210.00.11.10.470** | Здания гаражей наземных |
| **210.00.11.10.520** | Здания складов производственных |
|  | Помещения для хранения реагентов и материалов, предназначенных для водоснабжения и водоотведения (включая сети и системы инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, в том числе вентиляция, индивидуальный тепловой пункт) |
| **210.00.11.10.710** | Здания насосных станций |
|  | Процесс транспортировки питьевой воды включая сети  и системы инженерно-техническое обеспечения зданий  и сооружений, в том числе вентиляция, индивидуальный тепловой пункт |
| **210.00.11.10.730** | Здания трансформаторных подстанций |
|  | Подстанции, отвечающие за электроснабжение производственных комплексов по очистке сточных  вод, обработке и утилизации илового осадка, водозабора, водоподготовке (включая сети и системы инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, в том числе вентиляция, индивидуальный тепловой пункт) |
| **210.00.11.10.740** | Здания котельных |
| **210.00.11.10.790** | Здания предприятий коммунального хозяйства специализированные |
|  | Здания, в которых происходят процессы очистки сточных вод, обработки  и утилизации илового осадка, хранения илового осадка, водозабора, водоподготовки (включая сети и системы инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, в том числе вентиляция, индивидуальный тепловой пункт) |
| **210.00.11.10.792** | Здания станций насосных канализационных |
|  | Включая сети и системы инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, в том числе вентиляция, индивидуальный тепловой пункт |
| **210.00.11.10.910** | Здания, кроме жилых, не включенные в другие группировки |
|  | Наземные строения (с каменными стенами, железобетонными или кирпичными колоннами, железобетонными покрытиями) |
|  | Заглубленные строения (каменные, железобетонные или кирпичные) |
| **210.00.12.10.790** | Здания проходных |
|  | Здания в которых осуществляется контроль доступа  на объекты, предназначенные для водоснабжения  и водоотведения, включенные в настоящий перечень (включая сети и системы инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений, в том числе вентиляция, индивидуальный тепловой пункт) |
| **220.00.00.00.000** | **Сооружения** |
|  | Водостоки и ливнестоки, водопроводные каналы (бетонные  и железобетонные) |
|  | Колодцы на распределительных сетях кирпичные |
|  | Колодцы железобетонные |
|  | Регулирующие башни |
|  | Регулирующие бассейны (ковши) |
|  | Смесители, камеры хлопьеобразования, отстойники, фильтры (емкости для растворения, хранения и дозирования коагулянтов) |
|  | Подземные технологические камеры на водопроводных  и канализационных сооружениях (снегосплавные камеры) |
|  | Водохранилища при земляных плотинах |
|  | Резервуары железобетонные наземные и подземные |
|  | Резервуары питьевой воды |
|  | Канализационные очистные сооружения железобетонные |
|  | Отстойники первичные и вторичные, песколовки, аэротенки, (метантенки, преаэраторы, илоуплотнители, резервуары  и распределители активного ила) |
|  | Канализационные насосные станции заглубленные, совмещенные с приемным резервуаром (совмещенные  с приемными резервуарами) |
|  | Камера вентиляционная |
|  | Плотины бетонные и железобетонные, каменные и земляные (в т.ч. деривационные каналы) |
|  | Сооружения обработки осадка |
|  | Сооружения головные водозаборные |
|  | Сооружения доочистки сточных вод |
| **220.42.99.19.141** | Ограды (заборы) и ограждения железобетонные |
|  | Ограды, заборы, обеспечивающие безопасность объектов, непосредственно предназначенных для осуществления водоснабжения и водоотведения, включенных в настоящий перечень |
| **220.42.99.19.142** | Ограды (заборы) металлические |
|  | Ограды, заборы, обеспечивающие безопасность объектов, непосредственно предназначенных для осуществления водоснабжения и водоотведения, включенных в настоящий перечень |
| **220.42.99.19.190** | **«**Сооружения гражданские прочие, не включенные в другие группировки» |
| **220.25.2** | Резервуары, цистерны и аналогичные емкости из металлов |
|  | В том числе бункеры, колонны дымовых газов, деаэраторы |
| **220.25.29.12** | Емкости металлические для сжатых или сжиженных газов |
| **220.42.22.1** | Сооружения коммунальные для электроснабжения и связи |
| **220.42.22.12.110** | Линии электропередачи местные |
| **220.42.22.12.111** | Линии электропередачи местные воздушные |
| **220.42.22.12.112** | Линии электропередачи местные кабельные |
| **220.42.22.12** | Линии электропередачи и связи местные |
| **220.42.21.11.113** | Отвод от трубопровода магистрального для перекачки газа (газопровод магистральный) |
| **220.42.21.12.120** | Трубопровод местный для газа (газопровод) |
| **220.42.21.12.152** | Отвод от трубопровода местного (газопровода) |
| **220.42.21.13.110** | Скважина водозаборная |
| **220.41.20.20.620** | Сооружения связи |
| **220.41.20.20.700** | Сооружения жилищно-коммунального хозяйства, охраны окружающей среды и рационального природопользования |
| **220.42.91.10.160** | Берегоукрепление |
| **220.42.21.12** | Трубопроводы местные для жидкостей и газа |
|  | Местные трубопроводы для воды, сточных вод, прочих жидкостей и газов |
| **220.42.21.12.110** | Трубопровод местный для воды (водопровод) |
|  | В том числе дюкерные переходы, колодцы, камеры, трубопроводная арматура |
| **220.42.21.12.151** | Отвод от трубопровода местного (водопровода) |
| **220.42.21.12.150** | Отводы от трубопровода местного |
| **220.42.21.13** | Системы оросительные (каналы); водоводы и водопроводные конструкции; водоочистные станции, станции очистки сточных вод и насосные станции |
| **220.42.21.13.190** | Системы оросительные (каналы); водоводы и водопроводные конструкции; водоочистные станции, станции очистки сточных вод и насосные станции прочие |
|  |  |
| **220.42.21.11.120** | Трубопроводы магистральные наземные и подводные  для перекачки воды или прочих продуктов |
| **220.42.21.12.140** | Трубопровод технологический |
|  | В том числе технологические линии перекачки жидкостей, коагулянтопроводы, реагентопроводы, пульпопроводы, трубопроводы сырого осадка, илопроводы, флокулянтопроводы, шламопроводы, пескопроводы, трубопроводы для транспортировки растворов реагентов  и отбора проб |
| **220.42.21.12.190** | Трубопроводы местные прочие |
| **220.42.21.13.124** | Сооружение головное водозаборное |
| **220.42.21.13.125** | Сооружение очистное водоснабжения |
|  | Контактные резервуары |
|  | Очистное сооружение водоснабжения (кроме железобетонных) |
|  | Очистные сооружения водопроводных станций железобетонные |
|  | Установки водоподготовительные |
| **220.42.21.13.123** | Система канализации |
|  | Канализационные сети асбестоцементные, стальные, кирпичные, бетонные, железобетонные;  - коллекторы бетонные, железобетонные, кирпичные;  - канализационные сети асбоцементные с внутренним покрытием из стеклопластикового рукава, железобетонные  с внутренним покрытием из стеклопластикового рукава;  - канализационные сети независимо от материала труб (кроме стальных и труб из высокопрочного чугуна  с шаровидным графитом) и диаметра с цементно-песчаным внутренним покрытием;  - канализационные сети кирпичные с внутренним покрытием из стеклопластикового или полиэтиленового рукава;  - канализационные сети железобетонные с внутренним полиэтиленовым покрытием |
|  | Закрытая коллекторная дренажная сеть из асбоцементных, пластмассовых труб |
|  | Канализационные сети чугунные без внутреннего защитного покрытия, полиэтиленовые, поливинилхлоридные, керамические, стеклопластиковые, полимербетонные;  - Канализационные сети независимо от материала труб  с внутренним покрытием из полиэтиленового рукава;  - Канализационные сети чугунные с внутренним покрытием из стеклопластикового рукава;  - Канализационные сети стальные с цементно-песчаным покрытием;  - Канализационные сети из труб из высокопрочного чугуна  с шаровидным  графитом с цементно-песчаным покрытием;  - Канализационные сети керамические с внутренним покрытием из стеклопластикового рукава. Канализационные сети чугунные с внутренним покрытием  из стеклопластикового рукава, санированные после 1 января 2004 г. |
|  | Закрытая коллекторная дренажная сеть из керамических, чугунных труб |
| **220.42.21.13.126** | Сооружение очистное канализации |
| **220.42.31.13.127** | Сооружения для очистки сточных вод |
|  | В том числе песколовки, приемные камеры, решетки сороудерживающие, системы транспортировки и уплотнения отбросов, песка, осадка, открытые каналы, аэротенки, отстойники первичные и вторичные, песковые площадки, камеры выпусков, распределительные камеры, камеры активного ила, отстойники специальные (жиросборники, жироуловители, нефтеловушки), снегоплавильные пункты, иловые площадки, шламонакопители |
| **220.42.99.19.111** | Площадки производственные без покрытий |
|  | Площадки для складирования реагентов и материалов, предназначенных для водоснабжения и водоотведения,  а также площадки для складирования снега  у снегоплавильных пунктов |
| **220.42.99.19.112** | Площадки производственные с покрытиями |
|  | Площадки для складирования реагентов и материалов, предназначенных для водоснабжения и водоотведения,  а также площадки для складирования снега у снегоплавильных пунктов |
| **220.23.61.12.167** | Резервуары железобетонные |
|  | Резервуары, которые участвуют в процессе очистки сточных вод, обработки и утилизации илового осадка, хранения илового осадка, водозабора, водоподготовки, транспортировки сточных вод, транспортировки питьевой воды (в том числе шиберные затворы, оголовки, водосборные камеры, резервуары чистой воды, щитовые затворы) |
| **220.42.99.19.130** | Коллекторы для укладки труб |
| **220.42.21.13** | Системы оросительные (каналы): водоводы и водопроводные конструкции; водоочистные станции, станции очистки сточных вод и насосные станции |
| **220.42.22.13** | Электростанции |
|  | В том числе устройства выпрямительные |
| **320.00.00.00.000** | Информационное, компьютерное и телекоммуникационное (ИКТ) оборудование |
|  | В том числе серверное оборудование, вычислительная техника, сетевое оборудование, оргтехника, мультимедийные системы |
| **330.25.30** | Котлы паровые, кроме водогрейных котлов центрального отопления |
|  | В том числе для утилизации пара |
| **330.25.30.1** | Котлы паровые |
| **330.25.30.11.110** | Котлы паровые |
| **330.25.30.11.120** | Котлы пароводогрейные |
| **330.25.30.12** | Оборудование вспомогательное для использования вместе  с паровыми котлами; конденсаторы для пароводяных или прочих паросиловых установок |
| **330.25.30.12.110** | Оборудование вспомогательное для использования вместе  с паровыми котлами |
| **330.26.30.50** | Устройства охранной или пожарной сигнализации  и аналогичная аппаратура |
|  | В том числе системы пожарно-охранной сигнализации, системы видеонаблюдения, контроля доступа |
| **330.26.51** | Оборудование для измерения, испытаний и навигации |
| **330.28.11.2** | Турбины |
|  | В том числе для паровых котлов |
| **330.28.13** | Насосы и компрессоры прочие |
|  | В том числе насосы, двигатели для насосов, компрессоры, воздуходувки, эрлифт |
| **330.28.21** | Камеры, печи и печные горелки |
|  | В том числе печи, горелки для сжигания |
| **330.28.22.1** | Оборудование подъемно-транспортное |
| **330.28.25.12** | Оборудование для кондиционирования воздуха |
| **330.28.25.14.129** | Оборудование газоочистное и пылеулавливающее прочее |
| **330.28.25.14** | Оборудование и установки для фильтрования или очистки газов, не включенные в другие группировки |
| **220.41.20.20.721** | Установка очистки газа на головных водопроводных станциях от хлора и озона |
| **220.41.20.20.723** | Установка по очистке газа |
| **330.28.25.2** | Вентиляторы, кроме настольных, напольных, настенных, оконных, потолочных или вентиляторов для крыш |
| **330.28.29.12** | Оборудование и установки для фильтрования или очистки жидкостей |
|  | В том числе решетки, водоочистные машины, оборудование ультрафиолетового обеззараживания, оборудование  для дозирования регентов, умягчения воды, водоподготовки |
| **330.28.29.12.113** | Установки для обеззараживания воды |
| **330.28.29.12.114** | Установки для очистки питьевых, сточных вод и улучшения качества питьевых вод |
| **330.28.29.3** | Оборудование для взвешивания и дозировки промышленное, бытовое и прочее |
| **330.28.92.40** | Машины для сортировки, дробления, смешивания  и аналогичной обработки грунта, камня, руды и прочих минеральных веществ |
|  | В том числе серверное оборудование, вычислительная техника, сетевое оборудование |
| **330.28.99.39.190** | Оборудование специального назначения прочее,  не включенное в другие группировки |
| **330.30.20.31.117** | Машины энергосиловые и сварочные путевые и агрегаты  в том числе дробилки, гидроциклоны, моцераторы, центрифуги |