****

**Информационный бюллетень**

**№1**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**январь 2018 г.**

**Содержание:**

**1.Обязанности УО при прямых договорах собственников с РСО. В контексте обсуждаемого м ГД РФ проекта** **ФЗ № 207460-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».**

**2. Главные новости сферы ЖКХ**

**3. Короткие ответы на ваши вопросы.**

**4. Обзор изменений в налоговом и бухгалтерском законодательстве с 2018 года.**

**5. Законодательный нонсенс. Платежи за коммунальные услуги остались в доходах УО и жилищных объединений.**

**6. Расчеты за отопление при выходе из строя ОДПУ.**

**7. Демонтаж приборов отопления в помещениях МКД вне закона**

**8. Должна ли управляющая МКД организация обслуживать ВКГО**

**9. Форма 22-ЖКХ (сводная): помогите Росстату.**

1. **Обязанности УО при прямых договорах собственников с РСО. В контексте обсуждаемого м ГД РФ проекта** **ФЗ № 207460-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».**

Переход на прямые договорные отношения между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в МКД, который активно обсуждался осенью 2017 года, вероятно произойдёт в первые месяцы наступившего года. Проект ФЗ № 207460-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» был принят Госдумой РФ в первом чтении 6 декабря 2017 года. Поправки ко второму чтению готовили до 4 января 2018 года.

**В приложении к настоящему информационному бюллетеню мы публикуем Таблицу поправок к проекту федерального закона № 207460-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» ко второму чтению в ГД РФ.**

**Когда можно будет заключать прямые договоры**

Законопроект об устранении посредников из цепочки платежей за ЖКХ предполагает, что переход на прямые договорные отношения между собственниками помещений в МКД и поставщиками коммунальных ресурсов возможен в двух случаях:

- по решению ОСС при согласии РСО,

-при одностороннем расторжении РСО договора с управляющей организацией из-за долга.

Следует различать прямые договоры и прямые расчёты с РСО. Возможность вносить денежные средства за коммунальные ресурсы напрямую на счета РСО предусмотрена пунктом 6.3 ст. 155 Жилищного кодекса РФ. Норма о прямых расчётах была утверждена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ. Исключение из этого положения – плата за коммунальный ресурс на содержание общего имущества, которая обязательно вносится через управляющую организацию. Отличие прямых расчётов от прямых договоров в том, что, хотя потребители совершают платежи напрямую на счёт поставщика ресурсов, стороной договора ресурсоснабжения является управляющая организация, соответственно, долги остаются за ней и РСО не имеют возможности работать с должниками. Переход на прямые договорные отношения должен решить эту проблему. Рассмотрим порядок перехода на прямые договоры с РСО по решению общего собрания собственников помещений в доме. В законопроекте указано, что вопрос о таком переходе может быть включён в повестку дня на ОСС в том случае, если ресурсоснабжающая организация дала предварительное согласие на прямые договорные отношения с собственниками. В Госдуме обсуждается вопрос, должна ли РСО обладать правом вето на решение о переходе на прямые договоры. Ко второму чтению в текст законопроекта требуется внести уточнения. Планируется добавить поправку в ст. 44 ЖК РФ. Согласно ей, собственники смогут принимать на общем собрании и обратные решения – о переходе от прямых договорных отношений к заключению единого договора управления через управляющую организацию. Это будет актуально для новых домов, которые вводятся в эксплуатацию, и для домов, сменивших способ управления. Принимать решения о переходе на прямые договоры или наоборот собственники смогут не чаще 1 раза в год. При этом поставщика ресурсов уведомят не менее чем за 30 дней до перехода.

Вторая ситуация, когда дом может перейти на прямые договоры с РСО, это задолженность управляющей организации перед поставщиком ресурсов в размере 2 среднемесячных платежей за коммунальный ресурс. В таком случае ресурсоснабжающая организация может в одностороннем порядке отказаться от заключённого договора ресурсоснабжения. Как будет определяться размер задолженности, определит Правительство РФ. Размер задолженности будет высчитываться исходя из норматива потребления коммунального ресурса, так как если определять его по показаниям приборов учёта, могут возникнуть споры сторон и судебные разбирательства. Задолженность будет обязательно подтверждаться решением суда или актом сверки сторон.

В такой ситуации РСО уведомит об отказе от договора:

-УК или ТСЖ, с которой(ым) заключён договор,

-орган ГЖН,

-собственников помещений МКД.

Сообщение для собственников помещений размещается в общедоступных местах, предусмотренных стандартом раскрытия информации: на информационном стенде, доске объявлений в подъезде, сайте РСО, в ГИС ЖКХ. Через 30 дней после направления ресурсоснабжающей организацией уведомления договор считается расторгнутым и у собственников возникают прямые договорные отношения с РСО по типовой форме. Форма типового договора утверждается правительством РФ. Заключать договор в письменной форме не требуется. Форма типового договора находится в разработке. Она будет содержать краткие правила предоставления коммунального ресурса, права и обязанности сторон.

**Обязанности УО при прямых договорах**

Если собственники перешли на прямые договоры с РСО, управляющая организация продолжает нести ответственность за постоянную готовность внутридомовых инженерных систем к бесперебойному предоставлению коммунальных услуг. Кроме того, она принимает от собственников обращения, связанные с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества. Потребители обращаются в УО, а та должна обеспечить взаимодействие с РСО по рассмотрению таких обращений.

Ответственность за качество коммунальных услуг разделена между РСО и УО по границе дома. Если нарушения качества коммунальных услуг зафиксировано до ввода в дом, то перерасчёт будет производиться за счёт поставщика ресурса. Если же нарушение внутри дома и связано с работой внутридомовых инженерных систем, компенсации потребителю выплатит УО.

Управляющая организация взаимодействует с потребителем для передачи показаний индивидуальных приборов учёта и передаёт показания ОДПУ, оплачивает коммунальный ресурс на содержание общего имущества в доме.

**Переходные положения**

Законопроект № 207460-7, если он будет принят, легализует ранее заключённые прямые договоры. В действующей редакции ЖК РФ отсутствует прямая норма, позволяющая заключать прямые договоры между потребителями и РСО, если домом управляет УО. Такие договоры, если они были ранее заключены, подлежат прекращению. Новое положение ст. 157 ЖК РФ о прямых договорах будет распространяться на договоры, заключённые до его вступления в силу.

После внесения изменений ранее заключённые договоры управления не придётся перезаключать на новых условиях.

Правительство РФ предложило ко второму чтению законопроекта установить ответственность за выставление двойных квитанций. Если договор между РСО и управляющей организацией прекращён, но УО выставила потребителю квитанцию за коммунальные услуги и он её оплатил, то потребитель будет считаться надлежащим плательщиком и санкции к нему не будут применяться

А со стороны управляющей организации выставление платёжных документов после прекращения договорных отношений будет рассматриваться как безосновательное обогащение. Такая УО выплатит долг РСО и штраф потребителю, оплатившему квитанцию.

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

1. **Главные новости сферы ЖКХ**

-**НАЛИЧИЕ СУДЕБНЫХ СПОРОВ ТЕПЕРЬ НЕ ПОВОД ДЛЯ ОТКАЗА**

**Частично недействующим признан подпункт «а» пункта 9 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ, утвержденных приказом Минстроя от 25.12.2015 № 938/пр.**

**Теперь отказать вам во внесении изменений в реестр на основании наличия судебных споров по вопросу определения лица, правомочного осуществлять управление МКД, органы ГЖН не имеют права. Основание: решение Верховного суда от 29.09.2017 № АКПИ17-704.**

-**УЗЕЛ УЧЕТА ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ ДОЛЖНЫ УСТАНОВИТЬ ВСЕ**

**У собственников помещений в МКД появилась обязанность вести учет теплопотребления в МКД. Если раньше в МКД с тепловой нагрузкой менее 0,2 Гкал/ч не нужно было устанавливать ОДПУ, то теперь ограничение снято. Сроки установлены следующие.**

**До 1 июля 2018 года теплоснабжающие организации должны предоставить собственникам помещений в МКД, УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК предложения по оснащению МКД приборами учета используемой тепловой энергии.**

**До 1 января 2019 года собственники должны обеспечить оснащение МКД ОДПУ тепловой энергии и ввод их в эксплуатацию. Особенности учета тепловой энергии, теплоносителя, а также особенности исполнения обязанности по оснащению объектов приборами и узлами учета устанавливает Правительство в Правилах коммерческого учета тепловой энергии.**

**До 1 января 2021 года РСО обязаны установить приборы учета в тех МКД, которые не были оснащены ими в установленный срок, и приступить к их эксплуатации. Оплачивают эти действия собственники помещений, по желанию — в течение пяти лет.**

-**УО И ЖИЛИЩНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ НЕ СМОГУТ ПОВЛИЯТЬ НА ПОЛУЧЕНИЕ ДОЛЖНИКОМ СУБСИДИИ**

**Чтобы оформить или продлить субсидию на оплату ЖКУ, гражданам не придется ходить за справками к управляющим. О наличии задолженности будет свидетельствовать только вступившее в силу судебное решение.**

**Сейчас льготные категории граждан могут получать государственные субсидии и компенсацию по расходам на оплату ЖКУ, только представив справку об отсутствии задолженности. Выдают такие справки поставщики услуг. Законопроект предлагает в Жилищном кодексе ограничить срок исковой давности тремя годами, а для проверки наличия задолженности органам соцзащиты использовать банк данных, содержащий сведения о принятых судебных решениях.**

**Разработчики законопроекта считают, что это мотивирует поставщиков ЖКУ решать споры с должниками в суде, а также исключит предъявление долгов за пределами сроков исковой давности. Законопроект внесен в Госдуму 5 декабря 2017 года.**

-**ЗА БЕЗОПАСНОСТЬ ГАЗОВЫХ ПЛИТ И КОЛОНОК ОТВЕТЯТ УПРАВЛЯЮЩИЕ**

**Депутаты Госдумы предложили, чтобы УО отвечала за безопасность эксплуатации всего газового оборудования в МКД. Заключать договоры на обслуживание ВДГО и ВКГО должна будет УО.**

**Предлагается усилить контроль за сервисными компаниями, многие из которых не обладают необходимой квалификацией. Хотя совсем недавно Правительство уже ограничило допуск к работе с бытовым газовым оборудованием — теперь этим могут заниматься только специализированные компании.**

**Минстрой готовит нормативные документы, которые упростят допуск в квартиру, но все равно без судебного разбирательства не обойтись.**

-**ОПЛАТА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ СТАНЕТ ЛОГИЧНОЙ?**

**Жители смогут рассчитываться за потребление тепловой энергии по показаниям индивидуального прибора учета тепла, даже если в МКД не 100 процентов квартир будут оборудованы счетчиками.**

**Минстрой вынес на публичное обсуждение проект постановления Правительства, вносящий изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.**

**Фактически предложено вернуть систему, которая действовала до 2013 года. В проекте постановления предусмотрен порядок, предотвращающий недобросовестную практику отключения квартир от теплопотребления и выставления к расчету нулевых показаний прибора учета.**

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

1. **Короткие ответы на ваши вопросы**

**-В МКД нет кранов холодной и горячей воды в местах общего пользования, но плата за КР на СОИ взимается. Как определить техническую возможность потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества?**

Изменить структуру платы можно только при изменении конструктивных особенностей МКД. Такие нормы применяются независимо от факта наличия либо отсутствия кранов для разбора ГВС или ХВС. Получается, что исключить из состава платы за содержание жилого помещения КР на СОИ можно только при отсутствии в МКД соответствующей инженерной системы.

В этом случае целесообразно на общем собрании принять решение об оплате КР на СОИ по показаниям ОДПУ. Если в МКД нет кранов ХВС и ГВС в местах общего пользования, то и плата за КР на СОИ будет минимальной.

**-Может ли граница балансовой принадлежности устанавливаться по стене котельной, если далее сети теплоснабжения имеют других собственников, в том числе собственника источника тепловой энергии?**

Ответ зависит от схемы теплоснабжения МКД и документов на сети. По общему правилу граница не должна проходить по стене котельной. Но есть случаи, когда застройщик не передал РСО построенные участки сети, которые затем приходится обслуживать УО или жилищному объединению.

Граница балансовой принадлежности — это линия раздела сетей по признаку собственности или владения на ином предусмотренном законодательством основании. Граница эксплуатационной ответственности — это линия раздела сетей, устанавливаемая договором ресурсоснабжения и определяемая по признаку ответственности за эксплуатацию объектов и соглашению сторон договора энергоснабжения. Такие определения даны в пункте 2 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства от 08.08.2012 № 808 (Правила № 808).

Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности — это существенные условия договоров ресурсоснабжения (подп. «ж» п. 17 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124, и положения Правил № 808).

Как правило, границей балансовой принадлежности инженерных сетей является стена МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии ОДПУ — место его соединения с сетью, входящей в МКД. При отсутствии ОДПУ граница эксплуатационной ответственности определяется по границе балансовой принадлежности, то есть по стене МКД. Договором между УО и РСО могут быть определены иные границы эксплуатационной ответственности. Это установлено пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Изменить границы эксплуатационной ответственности можно по соглашению между исполнителем и РСО путем внесения изменений в договор ресурсоснабжения. Это предусмотрено частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса.

**-УО не согласна с предписанием гжи сделать перерасчет и обратилась в суд. надо ли делать перерасчет, пока нет судебного решения?**

Обжалование предписания само по себе не приостанавливает его исполнение. За нарушение предписания предусмотрена административная ответственность по статье 19.5 Кодекса об административных правонарушениях.

В рассматриваемой ситуации УО обязана либо исполнить предписание и затем обратиться в суд, либо обратиться в суд, одновременно направив в суд ходатайство о приостановлении исполнения предписания.

**-Если на очную часть очно-заочного общего собрания никто не придет, оно будет считаться состоявшимся?**

Будет, если в заочной форме этого же собрания примет участие достаточное количество собственников.

Количество собственников на очной части собрания в очно-заочной форме законодательство не устанавливает. Кворум состоит из собственников, участвовавших как в очной, так и в заочной части голосования (ч. 3 ст. 47 Жилищного кодекса).

**-Как поступить, если правление ТСЖ приняло решение о смене УО, а большая часть собственников МКД против?**

Ответ зависит от компетенции правления и общего собрания членов ТСЖ, которые предусмотрены уставом.

Правление ТСЖ является одним из органов управления ТСЖ (ст. 144 Жилищного кодекса). Компетенция органов управления ТСЖ и порядок принятия ими решений устанавливается уставом ТСЖ. Это определено частью 3 статьи 146 Жилищного кодекса.

Правление ТСЖ вправе заключить договор управления МКД (ст. 148 Жилищного кодекса). Если в уставе ТСЖ не указано, что решение о смене УО принимает общее собрание членов ТСЖ, такое решение может принять правление товарищества.

**-Во многих помещениях МКД установлены двухтарифные ИПУ. ТСЖ начисляет за электроэнергию собственникам, имеющим двухтарифные ИПУ, по единому тарифу, так как в МКД однотарифный ОДПУ электроэнергии. Законны ли действия ТСЖ?**

Нет, незаконны.

Наличие в МКД ОДПУ, который не позволяет учитывать коммунальный ресурс с дифференциацией по времени суток, не является основанием для отказа исполнителя от расчетов с потребителями за КУ, объем которых определен с учетом дифференциации.

Потребитель вправе установить ИПУ, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток, даже если такой ИПУ по функциональным возможностям отличается от установленного в МКД ОДПУ. Это определено подпунктом «з» пункта 33 Правил № 354.

После ввода такого ИПУ в эксплуатацию исполнитель рассчитывает плату за КУ по показаниям ИПУ, в том числе определенным с учетом дифференциации по времени суток, если на территории субъекта утвержден тариф на КУ, предусматривающий возможность таких расчетов. Это предусмотрено подпунктом «у» пункта 31, подпунктом «и» пункта 33, абзацами 3, 7 пункта 38 Правил № 354.

**-Из каких источников брать информацию о площади помещения? Из ЕГРН, ГКН, правоустанавливающего документа? Может ли счетная комиссия учитывать площадь из ГКН, если собственник написал в решении некорректную площадь?**

Да, может.

Наличие в бланке решения собственника помещения в МКД информации о площади помещения собственника не обязательное условие, это следует из части 5.1 статьи 48 Жилищного кодекса.

Достоверные сведения, в том числе о площади помещения в МКД, содержатся в ЕГРН. Это определено частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ и пунктами 3–4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

**-В МКД есть встроенно-пристроенное помещение с отдельным входом. Распространяется ли на него размер платы, утвержденный для всех?**

Да, если по проекту встроенно-пристроенное помещение является частью дома.

Собственник помещения в МКД обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в этом доме (ст. 210, 249 Гражданского кодекса, ч. 1 ст. 39 и ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса). Это подтверждается судебной практикой, например определением Верховного суда от 16.12.2016 № 305-ЭС16-9649 по делу № А40-153733/2015.

**-МКД оборудован ОДПУ и ИПУ тепловой энергии. Когда подошел срок, только несколько собственников сделали поверку ИПУ, остальные отказались. Как в таком случае начислять плату за отопление в МКД?**

Если МКД оборудован ОДПУ тепловой энергии и все помещения в МКД оборудованы ИПУ тепловой энергии, размер платы за отопление определяется по формулам 3(3) и 3(4) приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (Правила № 354). Это предусмотрено абзацем 4 пункта 42(1) Правил № 354.

Истечение срока поверки ИПУ не является основанием для изменения порядка расчета платы за отопление для помещений, в которых ИПУ тепловой энергии исправны. Исполнитель рассчитывает плату за отопление по помещениям, в которых истек срок поверки ИПУ тепловой энергии, в соответствии с подпунктом «а» пункта 59, пунктом 60 Правил № 354.

**-При наличии у собственника нежилого помещения прямого договора с РСО ТСЖ может ограничить ему водоотведение?**

Нет, не может.

Прекращать либо ограничивать предоставление потребителям КУ по причине неуплаты вправе исполнитель такой услуги. Это предусмотрено подпунктом «е» пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (Правила № 354).

Если между собственником нежилого помещения в МКД и РСО заключен договор, то исполнителем КУ является РСО. Это следует из пункта 2 Правил № 354.

Между ТСЖ и РСО может быть заключен договор, предусматривающий право ТСЖ выполнять такие действия, но только по указанию РСО.

**-На стояке канализации произошла авария. Страховщики возместили ущерб после залития собственнику квартиры и хотят взыскать с УО свои расходы. Как быть?**

У страховой компании есть основания для предъявления требований к УО о возмещении ущерба от залития квартиры.

Основанием для привлечения к гражданско-правовой ответственности при залитии является нарушение, которое предусмотрено законодательством или договором. Это следует из статей 1064, 1095 Гражданского кодекса.

Вина УО за залитие квартиры лежит в рамках оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Так как трубопровод канализации – это общее имущество, то ответственность за его содержание несет УО. Это предусмотрено пунктом 5 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Страховщику, который выплатил страховое возмещение собственнику квартиры, переходит право требования к правонарушителю. Данное правило предусмотрено пунктом 1 статьи 965 Гражданского кодекса. При этом страховщик может взыскать с УО только ту сумму, которую он сам выплатил собственнику квартиры.

-**Что нужно сделать, чтобы перейти на оплату расходов на ХВС по нормативам, а не по счетчикам?**

**Обязательное наличие в помещениях собственников ИПУ и в МКД ОДПУ предусмотрено частью 5 статьи 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ.**

Законодательство не предусматривает право собственников помещений в МКД или УО отказаться от расчетов с РСО по показаниям ОДПУ либо собственникам помещений по показаниям ИПУ. Демонтируют такие приборы учета исключительно для их замены, поверки или ремонта.

Законодательство предусматривает расчет платы за поставленные в МКД коммунальные ресурсы или за предоставленные потребителям КУ по нормативам потребления при выходе ИПУ и (или) ОДПУ из строя, в том числе при истечении межповерочного интервала таких приборов учета.

-**Если в МКД установлен двухтарифный одпу электроэнергии и как минимум в одном помещении установлен однотарифный ИПУ, УО может начислять плату за КР на СОИ (электроэнергия) без дифференцирования?**

Да, может.

В случае применения норматива электроэнергии на СОИ управляющая МКД организация применяет дифференциацию по времени суток, если все ИПУ в МКД и ОДПУ электроэнергии учитывают расход электроэнергии дифференцированно.

Если не все ИПУ и ОДПУ учитывают расход электроэнергии дифференцированно по времени суток, КР на СОИ рассчитывается по тарифам без дифференцирования, если договором между УО и РСО не предусмотрено иное (подп. «г» п. 22 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124).

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

**4. Обзор изменений в налоговом и бухгалтерском законодательстве с 2018 года.**

Из этой статьи вы узнаете об основных изменениях в бухгалтерском и налоговом учете, которые РСО и управляющие МКД организации должны применять в работе с 1 января 2018 года.

**Налог на прибыль**

**1. Льготы по внесению вкладов от учредителей.**

С 2018 года в облагаемую налогом на прибыль базу не включаются вклады в имущество, которые учредители передали с любой целью, а не только для увеличения чистых активов. Внесение такого вклада должно быть предусмотрено учредительными документами. Эти вклады не увеличивают размер уставного капитала и не изменяют номинальную стоимость долей и акций. Регулирует эти отношения новый подпункт 3.7 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса.

**2. Амортизация основных средств.**

С 1 января 2018 года запрещено применять повышающий коэффициент 2,0 при амортизации зданий с высокой энергетической эффективностью.

Разрешено использовать повышающий коэффициент 3,0 при амортизации объектов, которые используются в сфере водоснабжения и водоотведения. Перечень объектов утверждает Правительство. Изменения внесены пунктом 2 статьи 1 Федерального закона от 30.09.2017 № 286-ФЗ.

**3. Расходы на обучение работников.**

Если организация за свой счет повышает уровень квалификации сотрудников, то с 2018 года в расходы можно включать стоимость обучения по договорам о сетевой форме реализации образовательных программ. Это форма обучения, когда высшие учебные заведения и организации обучают сотрудников совместно. Изменения внесены федеральными законами от 18.07.2017 № 166-ФЗ, № 169-ФЗ.

**УСН**

**1. Новая форма книги учета доходов и расходов.**

С 1 января 2018 года налогоплательщики на УСН отражают доходы и расходы в новой книге учета. Появился раздел V, где отражается сумма торгового сбора, уплаченная организациями, которые применяют УСН «доходы». Изменения внес Минфин приказом от 07.12.2016 № 227н.

**2. Увеличение коэффициента-дефлятора.**

С 2018 года коэффициент-дефлятор составит 1,481 (в 2017 году его величина равнялась 1,425). Напомним, что индексация предельной величины доходов для применения УСН на 2017–2019 годы была приостановлена. Соответственно увеличение коэффициента не повлияет на сумму доходного лимита по УСН.

Предельная величина доходов для применения УСН в 2018 году не должна превышать 150 млн руб. по итогам отчетного (налогового) периода. Для перехода на УСН с 2018 года доходы за 9 месяцев должны составлять не более 112,5 млн руб.

Повышение утвердило Минэкономразвития приказом от 30.10.2017 № 579.

**Страховые взносы**

**1. Новая форма расчета по страховым взносам.**

Новую форму ФНС планирует применять с отчета за 2017 год. Изменения в форме расчета коснутся разделов:

* лист «Сведения о физическом лице, не являющемся индивидуальным предпринимателем»;
* порядок разбивки показателей по месяцам в расчетном периоде;
* приложение 2 по информации об обязательном социальном страховании.

Основания: проект приказа ФНС «О внесении изменений в приказ ФНС России от 10.10.2016 № ММВ-7-11/551@ „Об утверждении формы расчета по страховым взносам, порядка его заполнения, а также формата представления расчета по страховым взносам в электронной форме“».

**2. Предельная величина базы.**

В 2018 году действуют новые величины предельной базы для начисления страховых взносов:

* 815 000 руб. по обязательному социальному страхованию;
* 1 021 000 руб. по взносам на обязательное пенсионное страхование. На сумму доходов свыше установленной предельной величины, пенсионные взносы начисляются по тарифу 10%.

Для взносов на медицинское страхование предельная величина базы отсутствует. Изменения внесены постановлением Правительства от 15.11.2017 № 1378.

**3. Тарифы страховых взносов.**

В 2018 году размер тарифов по страховым взносам не меняется. Общий тариф взносов составляет 30 процентов:

* на обязательное пенсионное страхование 22 процента;
* на обязательное медицинское страхование 5,1 процента;
* на обязательное социальное страхование 2,9 процента.

Действующий тариф продлен до 2020 года включительно Федеральным законом от 27.11.2017 № 361-ФЗ. Тарифы взносов в ФСС от несчастных случаев в 2018 году не изменятся: от 0,2 до 8,5 процента в зависимости от класса профессионального риска.

**4. Новый отчет в ПФР.**

Начиная с отчета за 2018 год в Пенсионный фонд работодатели обязаны сдавать новую форму «Сведения о страховом стаже застрахованных лиц» СЗВ-СТАЖ и реестр ОДВ-1.

Отчет по всем работникам за 2017 год нужно подать до 1 марта 2018 года. Если работник принесет заявление о назначении ему пенсии, то направить отчет в ПФР полагается в течение трех дней (п. 2 ст. 11 Федерального закона от 01.04.1996 № 27-ФЗ).

Форма ОДВ-1 заполняется вместе с формами СЗВ-СТАЖ, СЗВ-КОРР и СЗВ-ИСХ и представляет собой перечень отправляемых в ПФР форм. Формы отчетов утверждены постановлением Правления ПФР от 11.01.2017 № 3п.

**НДФЛ и трудовое законодательство**

**1. Увеличение МРОТ с 1 января 2018.**

МРОТ доведут до 85 процентов от действующего уровня прожиточного минимума для трудоспособного населения за II квартал 2017 года. Величина прожиточного минимума за II квартал 2017 года составила для трудоспособного населения 11 163 руб. (постановление Правительства от 19.09.2017 № 1119). Соответственно с 1 января 2018 года МРОТ в России составит 9489 руб. С 2019 года МРОТ выйдет на уровень 100 процентов фактического прожиточного минимума за II квартал предыдущего года.

**2. Новые коды в 2-НДФЛ.**

В справках 2-НДФЛ за 2017 год появятся новые коды доходов и вычетов. ФНС утвердила их приказом от 24.10.2017 № ММВ-7-11/820@. В основном работодателям пригодятся следующие коды:

2013 — компенсации за неиспользованный отпуск;

2014 — выплаты при увольнении руководителям и главбухам сверх трех- или шестимесячного заработка;

2611 — списанные безнадежные долги.

**3. Новая форма 6-НДФЛ.**

Отчет 6-НДФЛ за 2017 год требуется представить по обновленной форме. Основные изменения:

* новый штрихкод;
* новая графа «форма реорганизации (ликвидации) код»;
* ИНН/КПП реорганизованной организации;
* увеличено количество кодов мест представления расчета.

Прописан четкий порядок заполнения 6-НДФЛ при реорганизации. Кроме того, с 2018 года передавать в налоговые органы в электронном виде отчет 6-НДФЛ нужно с применением нового формата. Изменения внес Федеральный закон от 27.11.2017 № 335-ФЗ.

**Налог на имущество организаций**

**1. Льготы для движимого имущества.**

С 1 января 2018 года изменяются правила применения льготы по налогу на имущество в отношении движимого имущества. Ранее от налога освобождалось движимое имущество, принятое с 1 января 2013 года на учет в качестве основных средств (п. 25 ст. 381 Налогового кодекса). С 2018 года налог на имущество организации не платят только в том случае, если субъект РФ примет соответствующий закон. Новую статью 381.1 в Налоговый кодекс внес Федеральный закон от 30.11.2016 № 401-ФЗ.

Если региональные власти не установят законом указанную льготу, то налоговая ставка в отношении движимого имущества будет приниматься не более 1,1 процента. Напомним, что налоговые ставки также устанавливают региональные власти.

**Прочее**

**1. Изменился порядок расчета пеней для юридических лиц.**

С 1 октября 2017 года изменен порядок расчета пеней для юридических лиц. Размер пеней к уплате зависит от количества дней просрочки налога (п. 4 ст. 75 Налогового кодекса).

Если просрочка платежа не превышает 30 дней, то пени рассчитываются исходя из 1/300 ставки рефинансирования. С 31-го дня просрочки сумма пеней составит 1/150 ставки рефинансирования от суммы недоимки за каждый день просрочки.

Изменения внесены Федеральным законом от 30.11.2016 № 401-ФЗ.

**2. Перенесли срок установки онлайн-кассы.**

Для организаций, оказывающих услуги населению, срок установки онлайн-касс перенесен на 1 июля 2019 года.

Управляющие организации и жилищные объединения оказывают жилищные и коммунальные услуги, и данные услуги относятся к услугам населению.

Если при приеме наличных денежных средств за ЖКУ физическим лицам выдаются бланки строгой отчетности, то управляющие организации и ТСЖ до 1 июля 2019 года могут не применять ККТ. Поправки внесены Федеральным законом от 27.11.2017 № 337-ФЗ.

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

**5. Законодательный нонсенс. Платежи за коммунальные услуги остались в доходах УО и жилищных объединений**

Были надежды, что плату потребителей за КУ можно будет не считать доходом УО и жилищных объединений и не учитывать при определении налоговой базы. В итоге закон приняли, но ситуацию не прояснили.

**Как было**

Поступления за коммунальные услуги не являются целевыми средствами, включаются в доходы и облагаются единым налогом УСН. Это официальная позиция Минфина, она сформирована в письме от 05.10.2011 № 03-11-06/2/136.

Собственники помещений обязаны вносить плату за ЖКУ (подп. 5 п. 2 ст. 153 Жилищного кодекса). Когда исполнителем КУ выступает УО, платежи за КУ являются ее доходом. Помочь избежать этого могло заключение прямых договоров собственников с РСО либо использование агентских договоров, но такие схемы пока вне закона.

Судебная практика неоднозначна, есть решения судов как в пользу налоговых органов, так и в пользу ТСЖ.

**Мнение Верховного суда**

Суд принял сторону ТСЖ и пришел к выводу, что товарищество не преследовало цели получения дохода, а удовлетворяло потребности собственников помещений в МКД. Денежные средства, поступившие на расчетный счет товарищества от собственников, были израсходованы им на оплату коммунальных услуг, предоставленных сторонними организациями собственникам жилья в МКД, и в силу пункта 2 статьи 251 Налогового кодекса не подлежат учету при определении налоговой базы. Такой вывод изложен в определении Верховного суда по данному вопросу от 24.11.2017 № 301-КГ17-17182.

Еще несколько решений в поддержку ТСЖ: Арбитражного суда Московской области от 24.03.2017 по делу № А41-86032/16, Арбитражного суда Кемеровской области от 17.01.2017 по делу № А27-20953/2016, Арбитражного суда Республики Татарстан от 02.11.2016 по делу № А65-20030/2016. Суды поясняют, что ТСЖ, собирая деньги за ЖКУ, делает это не с целью извлечения дохода, а для удовлетворения потребностей собственников.

Но есть и решения судов за 2017 год в пользу налоговых органов. В них суды приняли позицию налоговиков и пришли к выводу, что средства, поступившие на счета ТСЖ за КУ, не могут считаться целевыми поступлениями, поскольку товарищество является исполнителем услуг. Это решение Арбитражного суда Мурманской области от 09.02.2017 по делу № А42-7871/2016, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2017 по делу № А42-9864/2014, решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.04.2017 по делу № А65-30235/2016.

**Появилась надежда**

Поправки в Налоговый кодекс должны были поставить точку в споре УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК и налоговых органов.

Дело в том, что 27 ноября 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 27.11.2017 № 335-ФЗ. Поправки, внесенные законом, затронули и признание в качестве доходов УО и жилищных объединений на упрощенной системе налогообложения поступлений от населения средств в оплату коммунальных услуг.

Законом дополнен пункт 1.1 статьи 346.15 Налогового кодекса. Теперь при определении объекта налогообложения налогоплательщиков, применяющих УСН, не учитываются *«доходы, полученные товариществами собственников жилья, товариществами собственников недвижимости, управляющими организациями, садоводческими, огородническими или дачными некоммерческими товариществами (некоммерческими партнерствами), жилищными, садоводческими, огородническими, дачными или иными специализированными потребительскими кооперативами от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями»*.

**Надежда не оправдалась**

Принятые в поправках формулировки не позволяют утверждать, что теперь плата за КУ не учитывается при определении налоговой базы, и вот почему.

КУ потребителям в МКД оказывают исполнители, то есть организации, управляющие МКД. Цепочка такая: УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК приобретают у РСО коммунальные ресурсы и предоставляют потребителям в МКД коммунальные услуги. Такая схема заложена положениями Жилищного кодекса и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354. Поступления денег от собственников в оплату КУ необходимо признавать доходом и включать в налоговую базу для целей расчета единого упрощенного налога.

Для кого же тогда приняли новую поправку, в которой говорится об «оплате коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями»? Можно предположить, что речь идет о тех платежах за КУ, которые потребителям оказывают непосредственно РСО, выступающие как исполнитель КУ. Правда, в таком случае получателем денег в оплату КУ должны быть не УО и жилищные объединения, а сами РСО.

Спор остался в исходной точке.

**При возникновении разногласий ссылайтесь на определение Верховного суда по данному вопросу от 24.11.2017 № 301-КГ17-17182, а не на пункт 1.1 статьи 346.15 Налогового кодекса, если затеяли спор с налоговой.**

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

**6. Расчеты за отопление при выходе из строя ОДПУ.**

В отопительный период сбой в работе ОДПУ тепла сразу сказывается на платежах за отопление. Плата за отопление — самая большая сумма из всей платежки, если из-за сбоя она станет еще больше, общая собираемость платежей может упасть.

Из этой статьи вы узнаете, как рассчитываться за отопление с РСО при выходе из строя ОДПУ или в период его переоборудования, ремонта, поверки.

**Когда узел учета считается вышедшим из строя**

Узел учета считается вышедшим из строя в следующих случаях:

а) отсутствие результатов измерений;

б) несанкционированное вмешательство в работу узла учета;

в) нарушение установленных пломб на средствах измерений и устройствах, входящих в состав узла учета, а также повреждение линий электрических связей;

г) механическое повреждение средств измерений и устройств, входящих в состав узла учета;

д) наличие врезок в трубопроводы, не предусмотренных проектом узла учета;

е) истечение срока поверки любого из приборов (датчиков);

ж) работа с превышением нормированных пределов в течение большей части расчетного периода.

**Сноска 1**

Утверждены постановлением Правительства от 18.11.2013 № 1034.

Такие условия установил законодатель в Правилах коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя (п. 75)1.

**Споры по расчетам за отопление до 1 января 2017 года**

До 1 января 2017 года Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124 (Правила № 124), не регулировали напрямую расчет платы за отопление при выходе из строя ОДПУ. Регулировку ввели с 2017 года постановлением Правительстваот 26.12.2016 № 1498. Пункт 21 Правил № 124 дополнили подпунктом «в(2)». Такое решение во многом связано с противоречивой судебной практикой, сложившейся до 1 января 2017 года.

**Позиция судов № 1. Исполнитель не должен платить РСО больше, чем ему заплатили потребители**

Ряд судов указывал в судебных актах, что в течение первых трех расчетных периодов неработоспособности ОДПУ объем поставленной в МКД тепловой энергии рассчитывается исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса за предыдущий период, и вот почему.

**Сноска 2**

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

Когда МКД не оборудован ОДПУ или ОДПУ вышел из строя, утрачен, истек срок его эксплуатации, по Правилам № 124 определять объем коммунального ресурса нужно с учетом требований, установленных пунктами 59, 59(1), 60 Правил № 3542. В этих пунктах определены даты начала и окончания расчетных периодов для жилых и нежилых помещений и для различных случаев безучетного потребления. Формула для расчета объема коммунального ресурса приведена в подпункте «в» пункта 21 Правил № 124. Одно из слагаемых формулы — величина среднемесячного потребления коммунального ресурса в случаях, оговоренных Правилами № 354. Установленный порядок учета объема поступившего в МКД ресурса един и обязателен как для граждан-потребителей, так и для иных участников рынка.

Объем обязательств исполнителя КУ перед РСО не может превышать объема обязательств граждан перед РСО в случае заключения прямых договоров. Исполнитель КУ действует в интересах граждан и обязан оплачивать стоимость ресурса в том объеме и в тех пределах, которые установлены законом для граждан. Правила № 124 отсылают к положениям Правил № 354, регулирующим сходные отношения между УО и собственниками помещения в МКД. Это исключает возникновение обязательств УО перед РСО больших по сравнению с обязательствами собственников и пользователей помещений МКД перед УО. Кроме того, объем тепловой энергии, рассчитанный как среднемесячное потребление за шесть месяцев предшествующего отопительного периода, наиболее близок по значению к объему фактически принятого МКД количества энергии и соответствует положениям статьи 544 Гражданского кодекса.

Такая позиция представлена, например, в определении Верховного суда от 09.02.2016 по делу № А82-1809/2015, постановлениях Арбитражного суда Уральского округа от 27.10.2017 по делу № А60-2352/2016, от 09.10.2017 по делу № А60-29453/2016, от 11.08.2017 по делу № А50-5012/2016, Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2017 по делу № А60-12093/2016, Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.07.2017 по делу № А40-228499/16, от 07.09.2015 по делу № А40-81291/2014.

В ряде случаев подобные судебные решения выносились по претензиям прокуратуры и жилищной инспекции в адрес РСО в части неправильного выставления счетов за отопление. РСО указывали на то, что она неверно применяет нормативы потребления, а не среднемесячный объем потребления (например, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.11.2015 по делу № А82-1809/2015).

**Позиция судов № 2. Пока ОДПУ не в работе, расчет идет по нормативу**

Иная позиция судов состояла в том, что положения пунктов 59, 60 Правил № 354 применяются исключительно в отношении граждан-потребителей в оборудованных ИПУ помещениях и не распространяются на правоотношения между поставщиком тепловой энергии и исполнителем КУ. Возможность применять эти положения при выходе из строя ОДПУ, истечении срока его эксплуатации, непредоставлении показаний прибора учета действующим законодательством не предусмотрена.

В подпункте «в» пункта 21 и подпункте «з» пункта 18 Правил № 354 нет прямой ссылки на применение пунктов 59, 60 Правил № 354 при выходе из строя ОДПУ или в период его поверки. Поэтому в соответствии с подпунктом «в» пункта 21 Правил № 124 при выходе из строя ОДПУ объем тепловой энергии, поставленной за расчетный месяц в МКД, определяется по формуле на основании нормативов потребления (определения Верховного суда от 13.02.2017 по делу № А40-242569/2015, от 11.05.2016 по делу № А72-2384/2015, от 28.04.2015 по делу № А55-23787/2013, постановления Арбитражного суда Уральского округа от 12.07.2017 по делу № А71-11650/2015, Арбитражного суда Поволжского округа, от 21.03.2017 по делу № А72-9321/2016).

Забегая вперед, сразу скажем: если до 2017 года при выходе из строя ОДПУ РСО выставляла УО (ТСЖ, ТСН) к оплате объем тепловой энергии по нормативу потребления, а не «по среднему», УО (ТСЖ, ТСН) могли взыскать через суд сумму образовавшейся переплаты как неосновательное обогащение РСО (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2017 по делу № А40-230935/16). Дополнение пункта 21 Правил № 124 подпунктом «в(2)» свидетельствует о правильности судейской позиции № 1.

**Регулирование расчета платы за отопление при выходе из строя ОДПУ с 1 января 2017 года**

С 1 января 2017 года объем тепловой энергии, поставляемой за расчетный период в МКД, в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию ОДПУ или истечения срока его эксплуатации определяется так:

* если период работы ОДПУ составил более трех месяцев отопительного периода, то в течение трех месяцев после наступления такого события при расчетах исходят из среднемесячного объема тепловой энергии по показаниям ОДПУ, потребленного за отопительный период;
* если период работы ОДПУ составил менее трех месяцев отопительного периода, то расчеты ведут по нормативу потребления КУ (подп. «в(1)» п. 21 Правил № 124).

Такие условия установлены подпунктом «в(2)» пункта 21 Правил № 124.

Формула для расчета потребления тепловой энергии по нормативу представлена на рисунке.

**РИСУНОК РАСЧЕТ ОБЪЕМА ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ ПРИ РАБОТЕ ОДПУ МЕНЕЕ ТРЕХ МЕСЯЦЕВ ОТОПИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА**



При расчетах платы за поставленную в МКД тепловую энергию можно применять повышающий коэффициент 1,1. Случаи его применения установлены подпунктом «е» пункта 22 Правил № 124:

* МКД не оборудован ОДПУ либо прошло более трех месяцев с момента, как прибор вышел из строя, был утрачен, истек срок его эксплуатации — при наличии обязанности и технической возможности установки ОДПУ;
* исполнитель КУ не представил сведений о показаниях ОДПУ в сроки, установленные законодательством или договором ресурсоснабжения;
* исполнитель КУ не допустил два раза и более представителей РСО для проверки состояния установленного и введенного в эксплуатацию ОДПУ (проверки достоверности представленных сведений о показаниях такого прибора учета).

В расчетах используют норматив потребления КУ по отоплению и суммарную площадь жилых и нежилых помещений в МКД.

|  |
| --- |
| **Вопрос**  **Когда не применяют коэффициент 1,1?**  Повышающий коэффициент не применяют, если провели обследование и выявили отсутствие технической возможности установки ОДПУ тепловой энергии. Об этом должен быть составлен акт. И тогда, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт, стоимость тепловой энергии определяют без коэффициента 1,1. |

Повышающий коэффициент, указанный в подпункте «е» пункта 22 Правил № 124, применяют для определения стоимости тепловой энергии в расчетном периоде. Такие повышающие коэффициенты не увеличивают ни объем предоставленных коммунальных услуг, ни объем поставленной в МКД тепловой энергии. Соответственно, при оформлении платежных документов на оплату тепловой энергии, поставленной исполнителю КУ по договору теплоснабжения, стоимость тепловой энергии с учетом повышающего коэффициента указывают раздельно: без повышающего коэффициента и в части, превышающей рассчитанную с учетом повышающего коэффициента над рассчитанной без него (письмо Минстроя от 02.09.2016 № 28483-АЧ/04).

Таким образом, если в МКД нет ОДПУ, но его технически возможно установить, РСО применяет повышающий коэффициент 1,1 к размеру платы за отопление, выставляемой УО. При этом применение повышающего коэффициента к размеру платы за отопление для потребителей КУ не предусмотрено (письмо Минстроя от 02.06.2017 № 19506—00/04).

Как уже говорилось выше, повышающий коэффициент применяется с четвертого расчетного месяца к объему тепловой энергии, рассчитанному нормативным методом. Это своеобразная санкция за несвоевременное введение ОДПУ в эксплуатацию (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2017 по делу № А50-26696/2016).

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

**7. Демонтаж приборов отопления в помещениях МКД вне закона.**

Потребители хотят экономить на оплате ЖКУ не всегда законными способами. Наибольшая сумма в платежках — за отопление. Но регулировать объем потребления тепла так, чтобы и оплата за него снижалась, не позволяет схема разводки системы отопления. И тогда изобретательные собственники идут на радикальные меры — демонтируют радиаторы. Логика при этом проста: нет прибора отопления — не за что платить.

Из этой статьи вы узнаете, как выстроить тактику действий в такой ситуации, а мы подскажем, как разрушить доводы должников и взыскать с них плату за отопление.

**Вправе ли собственник демонтировать отопительные приборы**

Демонтаж радиаторов — противоправное действие.

*Во-первых*, если обогревающие элементы есть в проектной или технической документации на МКД, демонтировать либо отключать их самовольно собственник помещения не вправе. Это установлено в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (подп. «в» п. 35).

*Во-вторых*, если собственник вдруг решил самостоятельно перейти с централизованного отопления на индивидуальное от квартирного электрического котла, он нарушает часть 15 статьи 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (Закон о теплоснабжении).

*В-третьих*, демонтаж приборов отопления квалифицируется как переустройство помещения в силу статьи 25 Жилищного кодекса. А с учетом перечисленных выше норм разрешение на такое переустройство получить невозможно.

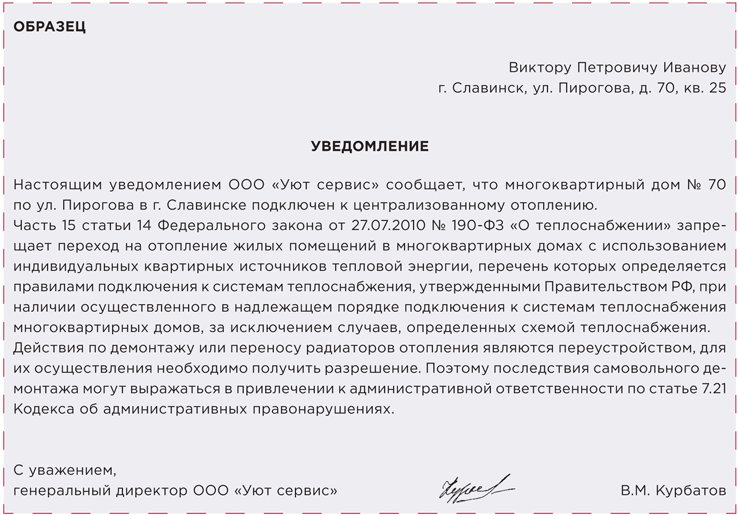
**Что делать, если вы узнали о готовящемся демонтаже**

Собственники демонтируют радиаторы не для того, чтобы оплачивать в дальнейшем строку «отопление» в платежном документе при фактическом отсутствии отопительных приборов. Если вы узнали о том, что собственник срезает радиаторы или только готовится демонтировать их — действуйте.

**Шаг 1. Направьте собственнику уведомление, в котором предупредите о последствиях демонтажа.**

Мы не рекомендуем называть этот документ предостережением о недопустимости нарушения обязательных требований, хотя именно так часто поступают УО. Дело в том, что у организаций, управляющих МКД, нет полномочий по направлению таких предостережений, это прерогатива контрольно-надзорных органов (п. 6 ст. 8.3 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).

**Скачайте образец Уведомление собственника >>**



**Шаг 2. Направьте собственнику уведомление о предоставлении доступа в жилое помещение для проведения осмотра находящегося в нем общего имущества.**

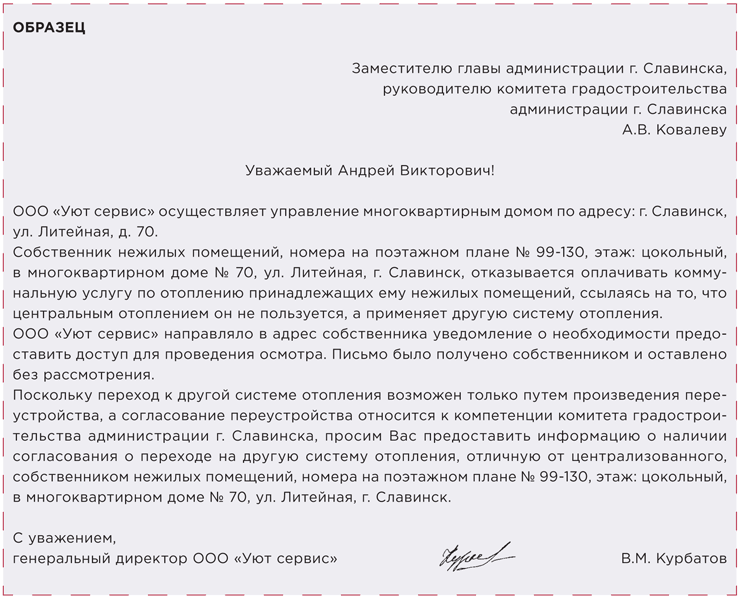
Минстрой в письме от 01.04.2016 № 9506-АЧ/04 напомнил, что в состав общего имущества собственников помещений в МКД включаются обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного жилого помещения, в том числе не имеющие отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир.

Даже если собственник не впустил ваших сотрудников в помещение для осмотра состояния радиаторов, ваши письма и предусмотрительность могут помочь в дальнейшем.

**Шаг 3. Если собственник уже демонтировал радиаторы или не допустил вас в помещение, направьте обращение в орган местного самоуправления.**

Мы приводим пример запроса по нежилым помещениям. Этим шаблоном также можно пользоваться, если спор возник по квартире.

**Скачайте образец Запрос в муниципалитет >>**



**Как взыскать плату за отопление**

Итак, собственник демонтировал радиаторы отопления и оплачивает КУ по квитанции, вычитая сумму, предъявленную за отопление.

В первую очередь обратитесь в мировой суд с заявлением о вынесении судебного приказа. Если судебный приказ должник отменил, а это он сделает обязательно, обращайтесь в суд с исковым заявлением.

**ВАЖНО!**

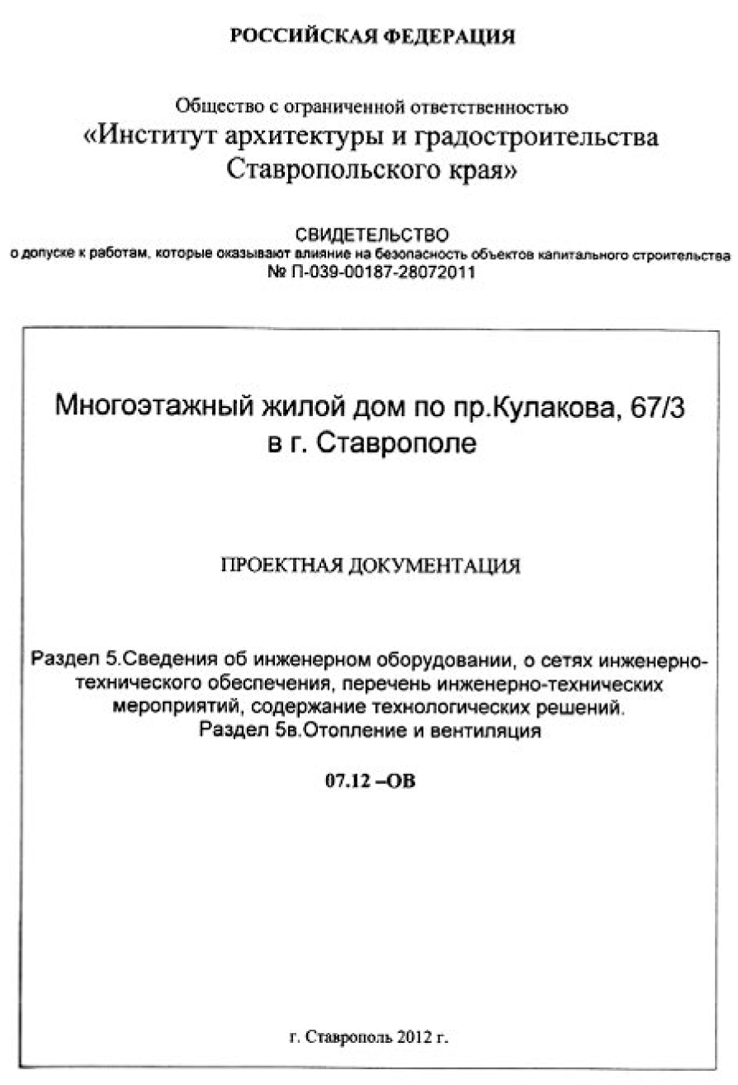
Если собственник при оплате не указывал назначение платежа, то поступившая сумма должна делиться пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе, в том числе и за отопление. Это правило закреплено в пункте 118 Правил № 354. Такие действия исполнителя КУ будут соответствовать также и статье 319.1 ГК.

**Доводы должников. как их разрушить**

Вы обратились в суд о взыскании задолженности (в том числе и за отопление), но ответчик отказывается от оплаты отопления, ссылаясь на демонтаж радиаторов, а также на определение Верховного суда от 30.08.2016 по делу № 71-КГ16-12. Это самый распространенный довод ответчиков. В этом определении суд указал, что прохождение через помещение собственника неизолированных труб системы отопления при отсутствии теплопринимающих устройств не является основанием для взыскания с собственника платы за отопление. Потери тепла в этом помещении — это технологический расход тепловой энергии при транзите по внутридомовым сетям МКД, его включают в расход на общедомовые нужды собственников жилых помещений дома.

В ситуации, когда собственник демонтирует установленный по проекту радиатор, ссылка на приведенное определение Верховного суда несостоятельна. В том деле речь шла о нежилом помещении, в котором лишь проходили магистральные инженерные коммуникации и наличие отопительных приборов не было предусмотрено технической документацией.

Займите активную позицию в деле, поскольку понимание коммунальной услуги вами и судьями может значительно различаться.

1. Предоставьте суду техническую (проектную) документацию на МКД, там должна быть схема теплоснабжения дома (*рисунки 1, 2*). Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию утверждено постановлением Правительства от 16.02.2008 № 87 (Положение № 87). Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» раздела 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» в графической части должен содержать схемы сетей отопления (подп. «п» п. 19 Положения № 87). 

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Рисунок 1 Фрагмент схемы отопления** |

Если у вас по независящим от вас причинам нет проектной документации, вы можете с ней ознакомиться в органах исполнительной власти, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство, поскольку его выдаче предшествует изучение проектной документации на соответствие градостроительным регламентам (ст. 51 Градостроительного кодекса).

2. Предоставьте в суд ваши уведомления собственнику, а также ответ органа местного самоуправления. Если не смогли получить вразумительного ответа, можете ходатайствовать о направлении судебного запроса.

3. Предоставьте письменные объяснения в суд и укажите, что переоборудование помещения путем демонтажа радиаторов отопления без соответствующего разрешения уполномоченных органов не может порождать правовых последствий в виде освобождения собственника помещения, допустившего такие самовольные действия, от обязанности по оплате услуг теплоснабжения (постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14.07.2016 № Ф03-3043/16 по делу № А51-13306/2015, от 25.10.2017 № Ф03-4192/2017 по делу № А16-2271/2016; Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2017 № 06АП-4856/2017 по делу № А73-3116/2017, Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2017 по делу № А68-10229/2016).

Только заняв активную позицию в деле, вы сможете убедительно отстоять право на взыскание задолженности и последующей платы за отопление.

**Если собственник демонтировал радиатор до Закона о теплоснабжении**

Перевод некоторых жилых помещений на индивидуальную (поквартирную) систему автономного отопления до принятия Закона о теплоснабжении не может являться основанием для изменения существующего порядка определения размера платы граждан за отопление, поскольку иное не установлено законом. Именно такой вывод сформирован в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2017 № 15АП-15222/2017 по делу № А53-13387/2017.

|  |
| --- |
| **Пример**  **При изменении схемы отопления квартиры порядок расчета платы за КУ сохраняется**  **1.** Госжилинспекция при проверке установила, что в пятиэтажном МКД УО не производила начисление за коммунальную услугу по отоплению собственникам помещений, отапливаемых с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии. При расчете из общей отапливаемой площади, на которую ведется начисление за потребление коммунального ресурса, вычитались площади квартир с индивидуальным отоплением. Этим УО нарушила правила, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (Правила № 354). Инспекция выдала предписание: произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с требованиями п.42(1) Правил № 354 и ежемесячно осуществлять начисление за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с Правилами № 354, в том числе для квартир с индивидуальным отоплением. Не согласившись с предписанием, УО обратилась в суд. Однако суды и первой, и апелляционной инстанций признали предписание законным.  Аналогичная судебная практика: постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2017 № 06АП-4856/2017 по делу № А73-3116/2017.  **2.** Суд отказал собственнику в удовлетворении требований, указав, что факт соблюдения требований законодательства при переводе квартиры на электрообогрев не является юридически значимым обстоятельством при рассмотрении вопроса о начислении платы за коммунальные услуги, потребляемые собственниками и пользователями помещений многоквартирного дома, поскольку Правилами № 354, регулирующими порядок определения размера оплаты за коммунальные услуги для граждан, размер платы за коммунальную услугу не ставится в зависимость от указанных обстоятельств (решение Кандалакшского районного суда Мурманской области от 22.05.2017 по делу № 2—454/2017). |

**Выводы**

**1.** Демонтаж отопительных приборов собственниками помещений в доме, а также установка индивидуальных источников отопления незаконны в силу подпункта «в» пункта 35 Правил № 354, части 15 статьи 14 Закона о теплоснабжении, а также статьи 25 Жилищного кодекса при отсутствии разрешения на переустройство.

**2.** При возникновения спора и противоборства со стороны ответчика в суде займите активную позицию: предоставьте в суд схему теплоснабжения на многоквартирный дом, сделайте запрос (обращение) в орган местного самоуправления, осуществляющий согласование переустройства.

**3.** Перевод некоторых жилых (нежилых) помещений на индивидуальную (поквартирную) систему автономного отопления до принятия Закона о теплоснабжении не может быть основанием для изменения порядка определения размера платы за отопление. Начисления необходимо производить в соответствии с Правилами № 354 по всей площади помещений в доме.

|  |
| --- |
| **Дмитрий Гордеев,** ведущий юрисконсульт направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»  **КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА**  **Собственники должны оплачивать содержание узла учета, если в их помещениях нет радиаторов?**  Да, должны.  Дело в том, что узел учета тепловой энергии входит в состав общего имущества в МКД. Оплачивать его содержание обязаны все собственники жилых и нежилых помещений в МКД пропорционально их долям в праве общей собственности на общее имущество. Эти расходы собственники несут независимо от наличия обогревающих элементов.  Чтобы ответить на вопрос, кто должен нести расходы на содержание узла учета тепла, нужно выяснить, чья это собственность. Законодатель установил, что ОДПУ включаются в состав общего имущества в МКД (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса, п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме1). А бремя расходов на содержание общего имущества несут собственники помещений в МКД. Формулировка статьи 39 Жилищного кодекса не разделяет собственников ни по каким признакам — они все равны в своих правах и обязанностях. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД зависит от доли в праве общей собственности на общее имущество в доме. Кроме того, условия договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников (ч. 4 ст. 162 Жилищного кодекса). |

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

**8. Должна ли управляющая МКД организация обслуживать ВКГО**

**«Газсервис прислал коммерческое предложение — предлагают с нового года заключить с УО договор на обслуживание ВДГО и ВКГО. Объясните, как мы можем заключить договор на техобслуживание квартирного оборудования — разве это не обязанность собственника? Получается, что если мы заключим такой договор, то будем платить за обслуживание ВКГО вместо собственников? Или можем выставлять им счета?».**

За газовое оборудование в квартире отвечает владелец помещения. Для надежной работы внутриквартирного газового оборудования (ВКГО) собственник заключает договор техобслуживания со специализированной организацией.

Порядок организации обслуживания газового оборудования регулирует постановление Правительства от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (Постановление № 410).

Собственники могут попросить вас выступить заказчиком услуг от их имени, а спецорганизация — проводить начисления и сбор оплаты услуг по техобслуживанию. Помогать или нет — решайте сами, заставить вас не смогут.

Из этой статьи вы узнаете, как управляющая МКД организация участвует в отношениях по техобслуживанию ВКГО и какую выгоду она может извлечь.

**УО как представитель собственника помещения**

Вы можете выступить заказчиком услуг по обслуживанию ВКГО по просьбе собственника. Не предлагайте свои услуги первыми. Позвольте собственнику проявить инициативу и соглашайтесь на сотрудничество на выгодных условиях.

Собственники могут наделить вас полномочиями на заключение договора двумя способами: на общем собрании или в агентском договоре.

|  |
| --- |
| **тонкость**  **Три причины отказаться от заключения договора обслуживания ВГКО**  Откажитесь от заключения договора обслуживания ВГКО, если:  1. У собственника отсутствует или расторгнут договор поставки газа в помещение.  2. Собственник не наделил вас полномочиями действовать от его имени.  3. Договор техобслуживания ВКГО заключен с другой спецорганизацией. |

**представитель по решению Общего собрания**

Организуйте общее собрание, если к вам обратилось большое количество собственников квартир.

Проведите собрание и поставьте перед собственниками вопрос о наделении вас полномочиями заключить договор на техобслуживание ВКГО. Размер и способ оплаты ваших услуг также утвердите на общем собрании. Включите в повестку дня вопрос о выборе спецорганизации, если собственники не избрали подрядчика до проведения собрания.

|  |
| --- |
| **Пример**  **Пример формулировки вопросов повестки дня на общем собрании о наделении УО полномочиями**  1. Об избрании членов счетной комиссии, председателя и секретаря общего собрания.  2. О выборе ООО «Газсервис» специализированной организацией по обслуживанию ВКГО.  3. Об утверждении условий договора технического обслуживания ВКГО.  4. О наделении УО «Ромашка» полномочиями на заключение договора техобслуживания ВКГО от имени собственников помещений.  5. О выплате вознаграждения УО «Ромашка» в размере 10% от стоимости услуг техобслуживания ВКГО.  6. О выборе способа выплаты вознаграждения УО «Ромашка» — в платежном документе по оплате услуг по техобслуживанию ВКГО.  7. Об определении места для размещения результатов общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, с целью ознакомления с ними всех собственников помещений в МКД.  8. Об определении места хранения документов общего собрания. |

Подведите итоги собрания. Если решения приняты, заключите сделку со спецорганизацией на обслуживание ВКГО.

Договоры заключайте в интересах каждого из собственников, которые положительно голосовали по вопросам повестки дня. Собственники, которые голосовали «против» или «воздержался», заключат договоры техобслуживания самостоятельно.

**представитель по Агентскому договору**

|  |
| --- |
| ***за Техобслуживание ВКГО всегда платит собственник*** |

Вы можете заключить агентский договор с собственником на представление его интересов в спецорганизации. Такой подход удобно использовать, когда к вам обращается один или несколько заинтересованных собственников.

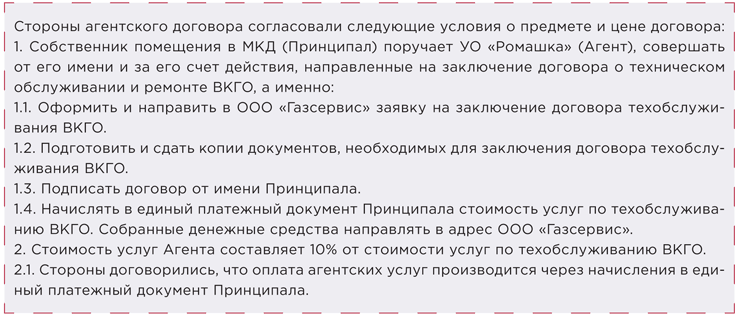
В предмете агентского договора укажите, что совершаете действия от имени собственника и за его счет. Обсудите с собственником размер агентского вознаграждения и срок выполнения поручения. После согласования условий поручения заключите договор обслуживания ВКГО от имени собственника.

**УО как представитель специализированной организации**

Вы можете стать представителем специализированной организации в ее отношениях с собственниками помещений. Дело в том, что спецорганизация вправе самостоятельно или с привлечением третьих лиц предлагать собственникам ВКГО свои услуги. У вас есть доступ к информации о собственниках помещений, поэтому вы можете направлять заявки на заключение договоров от имени спецорганизации.

Сервисная газовая служба заинтересована в привлечении заказчиков, поэтому предложит вам выгодные условия сотрудничества. Проявите инициативу и сами предложите свои услуги. Расскажите спецорганизации, сколько МКД находится под вашим управлением. Такая информация станет поводом к началу переговоров.

**Рисунок пример формулировки агентского договора (фрагмент)**



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

**9. Форма 22-ЖКХ (сводная): помогите Росстату.**

До 31 января 2018 года все организации сферы ЖКХ должны сдать в Росстат отчет за 2017 год по форме федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (сводная) «Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы».

Суть формы 22-ЖКХ (сводная) в том, что каждый участник сферы ЖКХ заполняет свою часть и передает в Росстат. И из этих деталей складывается целый пазл — полная картина отрасли.

Мы разобрались в хитрых официальных формулировках, нюансах, контрольных соотношениях. Из этой статьи вы узнаете, какие строки и графы нужно заполнять, какие оставить незаполненными и чем при этом руководствоваться.

**Почему нужно сдавать статотчетность**

Росстат собирает разнообразную информацию от различных организаций. Эти данные власти используют для выстраивания жилищной, налоговой, таможенной, инвестиционной политики. И принятые ими решения влияют на финансовое, экономическое положение вашего бизнеса. Неверная изначальная информация приведет к ошибочным решениям.

Кроме того, за нарушение порядка предоставления статистической информации, предоставление недостоверной статистической информации установлен административный штраф (*таблица*). Ответственность предусмотрена статьей 13.19 Кодекса об административных правонарушениях.

**ТАБЛИЦА РАЗМЕР АДМИНИСТРАТИВНОГО ШТРАФА ЗА НЕПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФОРМЫ 22-ЖКХ, УКАЗАНИЕ НЕДОСТОВЕРНЫХ СВЕДЕНИЙ, РУБ.**

****

**Какие показатели вносить в форму**

В форме есть разделы и графы, которые заполняют РСО или многоотраслевые предприятия ЖКХ. Если вы подадите данные, которые не относятся к вашей деятельности, у Росстата пазл не сложится — конечные показатели не будут «биться».

**Раздел 1 «Объем коммунальных услуг в натуральном выражении»** УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК не заполняют — это поле для РСО.

**В разделе 2 «Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства»** УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК заполняют только графу 3. Информацию по ресурсам эти организации не вносят.

Для заполнения раздела используйте данные бухгалтерского синтетического и аналитического учета. Доходы — это счета 90 (выручка в части содержания и текущего ремонта помещения) и 91 (выпадающие доходы льготных категорий граждан и субсидии бюджета на разницу в тарифах). Расходы — из отчета по субсидиям либо со счетов 20 и 26 (суммы, относящиеся к содержанию и текущему ремонту жилых помещений). Оплата населением — это счета 62, 76 (в зависимости от учетной политики). Если вы работаете с единым расчетным центром по договору на информационно-расчетное обслуживание, можете воспользоваться его ежемесячными сводными отчетами.

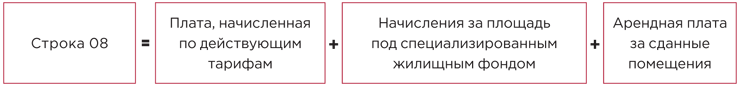
**Строка 07 «Общая сумма доходов от реализации услуг с учетом финансирования из бюджетов всех уровней».** Доходы показывают без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей. ТСЖ, ЖК и ЖСК показывают обязательные платежи и (или) взносы. В общую сумму доходов включают фактически начисленные гражданам суммы социальной поддержки и субсидий по оплате ЖКУ, которые бюджет должен вам возместить. То есть начисленные льготы и субсидии из данных строки 07 не вычитаются. Бюджетное финансирование капитального ремонта также учитывают.

Если у вас есть другие виды деятельности, то общая сумма доходов складывается из доходов от них и от основного вида деятельности (оказание жилищных услуг).

Организация на УСН в строку 07 ставит сумму, которую начисляла населению документом «Реализация (акты)».

**Строка 08 «Доходы по основному виду деятельности».** Здесь указывают доходы от реализации услуг по содержанию жилищного фонда (*рисунок*).

**Рисунок Расчет значения строки 08 формы 22-ЖКХ (сводная)**



О какой аренде идет речь? Если организация сдает в аренду помещения, которые принадлежат ему как юридическому лицу, арендную плату включают в отчет. Если организация включает в налогооблагаемые доходы плату за сдачу в аренду общего имущества МКД, то и это нужно отразить.

|  |
| --- |
| **Пример**  **Как учесть арендные платежи**  ТСЖ на «упрощенке» сдает в аренду оператору связи помещение под АТС и в Книге доходов и расходов отражает эти поступления как доходы товарищества. Эти суммы ТСЖ суммирует с другими доходами в строке 08 формы 22-ЖКХ. |

Объем бюджетного финансирования сюда нужно включить, если возмещение из бюджета получаете вы непосредственно.

Также в графе 3 отражают данные по вывозу жидких бытовых отходов от МКД, так как это жилищная услуга (п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491). Если вы оказываете эту услугу организациям и населению, проживающему в индивидуальных жилых домах, то данные проставляйте в графе 5 — как за услугу по водоотведению.

|  |
| --- |
| **Вопрос**  **Включать ли в отчет плату за наем?**  Плата за наем в графе 3 не учитывается. Это финансовые ресурсы собственников жилищного фонда, а не доход жилищной организации. |

**Строка 09 «Доходы от населения».** Здесь показывают сумму начисленных населению платежей по установленным для него тарифам за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, то есть организация начисляет и собирает платежи напрямую от населения. Вместе с суммами социальной поддержки и субсидиями по оплате ЖКУ гражданам.

**Строка 10 «Доходы от бюджетофинансируемых организаций».** Если вы не предоставляете ЖКУ бюджетофинансируемым организациям (медицинским, образовательным и т. п.), эту строку заполнять не надо. Если предоставляете — укажите доходы, которые вы им начислили по установленным для них тарифам.

**Строка 12 «Общая сумма расходов по реализации услуг».** Здесь указывают затраты, связанные с выполнением работ, оказанием услуг. Для их формирования используйте данные бухгалтерского учета. Организации на УСН используют Книгу учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, утвержденную приказом Минфина от 22.10.2012 № 135н, и первичную учетную документацию, где отражаются все хозяйственные операции.

|  |
| --- |
| **Тонкость**  **Как заполнять титульный лист**  В строке «Почтовый адрес» укажите последовательно: почтовый индекс, наименование субъекта РФ, юридический адрес своей организации. Если фактический адрес не совпадает с юридическим, нужно указать почтовый адрес по фактическому местонахождению организации.  В кодовой зоне проставьте код Общероссийского классификатора предприятий и организаций (ОКПО) — на основании Уведомления о присвоении кода ОКПО на интернет-портале Росстата по адресу: statreg.gks.ru. |

**Строка 14 «Затраты на ремонт и техническое обслуживание».** Здесь показывают затраты на капитальный ремонт жилищного фонда со всеми коммуникациями, который оплачивают собственники жилых помещений в соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса. Если средства на ремонт выделяет бюджет, их включают сюда же — по мере расходования. То есть отражать по этой строке нужно только те средства, которые физически оседают у вас и отражаются на счете 55 «Специальные счета в банках». Если для накопления средств на капремонт используется счет регионального оператора (минуя счета УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК), эти поступления не учитывают.

**Строка 16 «Фактические объемы финансирования из бюджетов всех уровней — всего».** Здесь указывают все бюджетные средства, которые поступили на счета УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК за отчетный период. Если вы получили из бюджета долги по платежам за предыдущие годы, включите их тоже. По этой строке не отражают бюджетное финансирование на подготовку к зиме и финансирование целевых программ (антикризисная, внедрение приборов учета, ликвидация стихийных бедствий и пр.).

Объемы бюджетного финансирования на проведение капитального ремонта многоквартирных домов отражаются по строкам 07, 08, 16, а также по строке 14 по мере их освоения (расхода).

30января

ПОСЛЕДНИЙ ДЕНЬ СДАЧИ ФОРМЫ 22-ЖКХ (СВОДНАЯ)

Строку 17 заполняют только организации, которые получают субсидию на разницу в тарифах.

**Строка 18 «Дебиторская задолженность, всего».** Здесь учитывают общую задолженность за оказанные жилищно-коммунальные услуги всех групп потребителей: населения, бюджетофинансируемых организаций, коммерческих потребителей, а также бюджетов всех уровней — с распределением по видам дебиторов (строки 19–22).

**Строка 23 — безнадежная задолженность.** Указывают задолженность по платежам жителей, которую невозможно взыскать. Что относить к безнадежным долгам (долгам, нереальным к взысканию), определено в пункте 2 статьи 266 Налогового кодекса. Безнадежны также долги, если пристав вернул исполнительные документы, поскольку невозможно установить место нахождения должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей на счетах, во вкладах или на хранении в банках; у должника отсутствует имущество, на которое можно обратить взыскание, и судебный пристав-исполнитель не смог его отыскать — допустимые законом меры по отысканию такого имущества оказались безрезультатными. **Строка 26 — просроченная дебиторская задолженность.** Это причитающаяся вам сумма долга юридических и (или) физических лиц, установленные сроки оплаты которого истекли.

**К СВЕДЕНИЮ.**

Безнадежными признаются долги, по которым:

• истек установленный срок исковой давности. Общий срок исковой давности — 3 года (ст. 196 ГК);

• обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Так определено в пункте 2 статьи 266 Налогового кодекса.

**Строка 31 — просроченная кредиторская задолженность.** Это платежи поставщикам, кредитным учреждениям, финансовым, налоговым органам, фондам, работникам, которые вы не произвели своевременно.

**Раздел 3. Оплата населением жилищно-коммунальных услуг.** В отличие от раздела 2, здесь все финансовые показатели проставляются с учетом НДС и в тех размерах, которые должен оплатить непосредственно потребитель.

**В графе 3** указываете суммы, которые вы начислили (предъявили) жителям за соответствующие виды ЖКУ.

**В графе 4** — суммы, которые фактически заплатили жители за ЖКУ в отчетном периоде, плюс оплаченная задолженность за предыдущие годы.

|  |
| --- |
| **Вопрос**  **Отражать в отчете содержание антенн, домофонов?**  Нет, суммы, которые вы начисляете жителям за содержание домофонов, радиоточек, антенн, обслуживание шлагбаума, видеонаблюдение, охрану территории, работу консьержей и подобные услуги, в разделе 3 формы 22-ЖКХ (сводная) не учитываются. |

Если социальная поддержка и субсидии предоставляются гражданам в виде скидок, то данные в графах 3 и 4 указываете без суммы социальной поддержки и субсидий. Если гражданам перечисляются денежные компенсации на предоставление социальной поддержки на оплату ЖКУ на банковские счета, через организации связи и пр., то вы должны включить эти компенсации в суммы, которые проставляете в графах 3, 4.

Если социальная поддержка гражданам идет через вас, то в графах 5 и 6 покажите суммы, которые вы получили из бюджета на эти цели, в том числе в прошлых периодах.

Если бюджет финансовую помощь в оплате ЖКУ выплачивает гражданам непосредственно, вы не заполняете графы 5, 6 — суммы уже учтены в графах 3, 4.

|  |
| --- |
| **Пример**  **Когда субсидии в отчете не отражают**  В графе 6 по строкам 32–37 всегда будет «0», если субсидии выплачиваются в денежной форме непосредственно гражданам. Например, так выплачивают в Московской области субсидии малоимущим гражданам. |

**В графе 7 по строкам 32–52** отражают стоимость предоставленных жителям услуг, рассчитанную по тарифам, которые утверждены на общих собраниях собственников либо органом местного самоуправления (если МКД выставлялся на конкурс).

**Графы 8 и 9** — это возмещение населением ваших затрат на предоставление ЖКУ с учетом регионального стандарта уровня платежей граждан. Данные графы 8 отличаются от данных графы 3, если граждане получают скидки по оплате ЖКУ. Разница равна сумме этих скидок. Данные в графах 3 и 8 равны, если бюджет перечисляет гражданам соцподдержку через банковские счета, организации связи и др.

В расчетах для заполнения граф 3 и 8 используют объем предоставленной услуги в отчетном периоде и тариф для населения, который установлен в отчетном периоде.

В отчетах ЖК, ЖСК, ТСЖ данные граф 8 и 7 должны быть равными, если доля населения в оплате ЖКУ равна 100 процентам.

**Графа 10** — это общая площадь жилых помещений в МКД, которые вы обслуживаете. Именно по ним начисляются гражданам платежи за соответствующие виды ЖКУ.

В общую площадь жилых помещений входит и площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, кроме балконов, лоджий, веранд и террас (ст. 15 ЖК). Данные берутся из технического паспорта МКД.

В этой графе не указывают площадь:

* лестничных клеток;
* нежилых помещений в МКД и жилых домах;
* детских домов, пансионатов, интернатов, домов для престарелых.

**Графа 11** — количество граждан, которым вы предоставляете ЖКУ. Сюда включаются наниматели жилых помещений, проживающие в жилищном фонде социального или коммерческого использования, члены ЖК и ЖСК, собственники жилья (независимо от возраста) и члены их семей, проживающие с ними. Проживающих в студенческих общежитиях, общежитиях для рабочих и служащих также указывают.

|  |
| --- |
| **Вопрос**  **Как учитывать временно отсутствующих граждан?**  В числе проживающих не учитывают учащихся вузов, средних специальных учебных заведений, общеобразовательных школ, ПТУ, школ-интернатов, которые в период учебы проживают в общежитиях, интернатах при школах, а также призванных на службу и др.  Если гражданин временно отсутствует свыше 6 месяцев по условиям и характеру работы, его учитывают как постоянно проживающего. Это члены экипажей судов, работники геологических изыскательских партий, экспедиций и др. |

В количестве проживающих в жилищном фонде, которым оказываются услуги водоснабжения, учитывают и тех жителей, кому воду доставляют в бочках, цистернах и пр.

Не включается в графу 11 численность проживающих в детских домах, пансионатах, интернатах, домах для престарелых.

**Строка 51** — услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами: сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение ТКО. Эту строку заполняют, если субъект РФ заключил соглашение с региональным оператором по обращению с ТКО и утвердил единый тариф на данную услугу. Плату за сбор и вывоз ТКО включают в состав платы за содержание жилого помещения (строка 34).

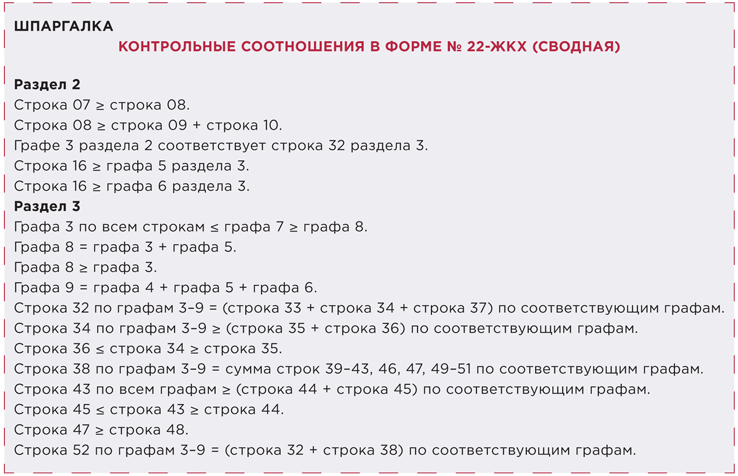
**Справочный раздел** заполняют только в отчете за год. Этот раздел не обязательный.

В графе 6 указывают суммарную площадь межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в МКД, технических этажей, технических подвалов. Встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, построенные за счет средств собственников помещений, мастерские, технические чердаки также учитывают.

В графе 5 проставляется общая площадь жилых помещений в МКД, в том числе помещений вспомогательного использования. Балконы, лоджии, веранды и террасы здесь не учитывают.

**Что надо проверить**

После заполнения формы проверьте, не ошиблись ли вы. Помогут в этом контрольные соотношения — сверьте данные, проставленные по указанным в нашей *шпаргалке* строкам и графам. Если все условия выполняются, отправляйте форму в Росстат.



**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**

**январь 2017 г.**

**Приложение к Информационному бюллетеню №1**

**РООР АОЖКХ ОО**

**ТАБЛИЦА ПОПРАВОК**

**к проекту федерального закона № 207460-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Текст, к которому предлагается поправка** | **Автор поправки** | **Содержание поправки** | **Новая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой** | **Решение Комитета** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. | **Статья 1** | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | **Статью 1 дополнить пунктами 1, 2 следующего содержания:**  **1) пункт 16 статьи 12 дополнить словами «, методических указаний по установлению платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом»;**  **2) часть 1 статьи 20 после слов «за коммунальные услуги» дополнить словами «и за содержание жилого помещения»** | **1) пункт 16 статьи 12 дополнить словами «, методических указаний по установлению платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом»;**  **2) часть 1 статьи 20 после слов «за коммунальные услуги» дополнить словами «и за содержание жилого помещения»** |  |
| 2. | Пункт 1 статьи 1  1) часть 2 статьи 44 дополнить пунктом 44 следующего содержания:  «44) принятие решения о заключении в порядке, установленном настоящим Кодексом, договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;»; | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Пункт 1 статьи 1 считать пунктом 3 и изложить в следующей редакции:  «**3)** часть 2 статьи 44 дополнить **пунктами 44 – 45** следующего содержания:  «44) принятие решения о заключении в порядке, установленном настоящим Кодексом, договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;»;  **45) принятие решения о заключении управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Кодексом, договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в** **многоквартирном доме;»** | **3)** часть 2 статьи 44 дополнить **пунктами 44 – 45** следующего содержания:  «44) принятие решения о заключении в порядке, установленном настоящим Кодексом, договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;»;  **45) принятие решения о заключении управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Кодексом, договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в** **многоквартирном доме;»;** |  |
| 3. | Статья 1 | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Дополнить пунктом 4 следующего содержания:  **«4) дополнить статью 46 частью 21 следующего содержания:**  **«21) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренное пунктами 44, 45 статьи 44 настоящего Кодекса, может быть принято не чаще чем один раз в год.»** | **4) дополнить статью 46 частью 21 следующего содержания:**  **«21) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренное пунктами 44, 45 статьи 44 настоящего Кодекса, может быть принято не чаще чем один раз в год.»** |  |
| 4. | Статья 1 | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Дополнить пунктом 7 следующего содержания:  **7) второе предложение части 3 статьи 156 слова «Плата за наем устанавливается» заменить словами «Плата за наем и плата за содержание жилого помещения устанавливаются»** | **7) второе предложение части 3 статьи 156 слова «Плата за наем устанавливается» заменить словами «Плата за наем и плата за содержание жилого помещения устанавливаются»** |  |
| 5. | **Статья 1**  Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7343, 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11, ст. 38, ст. 52, № 27, ст. 3967, № 29, ст. 4362, № 45, ст. 6208, № 48, ст. 6724; 2016, № 1, ст. 19, ст. 24, № 5, ст. 559, № 23, ст. 3299, № 27, ст. 4200, ст. 4305, ст. 4288, № 28, ст. 4558) следующие изменения:  … | Депутат Государственной Думы Б.М.Гладких | Статью 1 дополнить новым пунктом следующего содержания:  **…) часть 5 статьи 154 Жилищного кодекса РФ изложить в следующей редакции:**  **«В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, принято решение предусмотренное пунктом 44 частью 2 статьи 44 настоящего Кодекса, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.** | **Статья 1**  Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7343, 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11, ст. 38, ст. 52, № 27, ст. 3967, № 29, ст. 4362, № 45, ст. 6208, № 48, ст. 6724; 2016, № 1, ст. 19, ст. 24, № 5, ст. 559, № 23, ст. 3299, № 27, ст. 4200, ст. 4305, ст. 4288, № 28, ст. 4558) следующие изменения:  …  **…) часть 5 статьи 154 Жилищного кодекса РФ изложить в следующей редакции:**  **«В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, принято решение предусмотренное пунктом 44 частью 2 статьи 44 настоящего Кодекса, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.** |  |
| 6. | Статья 1 | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Дополнить пунктом 8 следующего содержания:  **8) в статье 1571:**  **а) в названии статьи после слов «коммунальные услуги» дополнить словами «и содержание жилого помещения»;**  **б) в первом предложении части первой после слов «платы за коммунальные услуги» дополнить словами «и содержание жилого помещения»;**  **в) в части второй после слов «платы за коммунальные услуги» дополнить словами «и содержание жилого помещения»;**  **г) дополнить частью 41 следующего содержания:**  **«41. Контроль за соблюдением предельных индексов изменения размера вносимой гражданами платы за содержание жилого помещения осуществляется органами государственного жилищного надзора.»** | **8) в статье 1571:**  **а) в названии статьи после слов «коммунальные услуги» дополнить словами «и содержание жилого помещения»;**  **б) в первом предложении части первой после слов «платы за коммунальные услуги» дополнить словами «и содержание жилого помещения»;**  **в) в части второй после слов «платы за коммунальные услуги» дополнить словами «и содержание жилого помещения»;**  **г) дополнить частью 41 следующего содержания:**  **«41. Контроль за соблюдением предельных индексов изменения размера вносимой гражданами платы за содержание жилого помещения осуществляется органами государственного жилищного надзора.»** |  |
| 7. | Пункт 4 статьи 1  4) дополнить статьей 1572 следующего содержания:   |  |  | | --- | --- | | «Статья 1572. | **Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями** |   1. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме могут предоставляться ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенным каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения (далее – договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в следующих случаях:  1) при принятии общим собранием собственников помещений решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. Включение в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопроса о принятии решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, возможно только при условии получения согласия ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на заключение соответствующего договора;  2) при прекращении заключенного между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающей организацией договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от договора ресурсоснабжения по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи;  3) при заключении собственниками помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами по иным основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.  2. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее в настоящей статьей – лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) договора ресурсоснабжения в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по оплате по такому договору в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по его оплате.  3. Об одностороннем отказе от договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляет, в том числе с использованием системы, лицо, осуществляющие управление многоквартирным домом, и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Одновременно с направлением такого уведомления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, и органу государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами обязан направить соответствующее уведомление собственникам помещений в многоквартирном доме путем размещения уведомления в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), а также путем его размещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».  4. По истечении тридцати дней с даты направления уведомления, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, договор ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.  5. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключается на неопределенный срок в соответствии с типовым договором, утвержденным Правительством Российской Федерации, при этом заключение договора в письменной форме не требуется.  6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считается заключенным:  1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи – с даты, определенной по согласованию с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в решении общего собрания собственников помещений, предусмотренном пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса;  2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи – по истечении тридцати дней с даты направления уведомления, предусмотренного частью 3 настоящей статьи;  3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи – с даты заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами, но не ранее момента возникновения у соответствующего лица обязанности по внесению платы за коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 153 настоящего Кодекса.  7. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, за исключением случая принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, договора ресурсоснабжения, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами. При этом такое решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не может быть принято в отношении лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, с которым ранее был расторгнут договор ресурсоснабжения, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи.»; | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Пункт 4 статьи 1 считать пунктом 9 и изложить в следующей редакции:  «**9**) дополнить статьей 1572 следующего содержания:  Статья 1572. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими  1. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, коммунальные услуги собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенным каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения (далее – договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в следующих случаях:  1) при принятии общим собранием собственников помещений решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. Включение в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопроса о принятии решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, возможно только при условии **предварительного** получения **в порядке, установленном Правительством Российской Федерации,** согласия ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на заключение соответствующего договора;  2) при прекращении заключенного между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающей организацией договора ресурсоснабжения, в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме**, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами** вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от договора ресурсоснабжения по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи;  3) при заключении собственниками помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами по иным основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.  2. **Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее в настоящей статьей – лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) договора ресурсоснабжения в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, которая определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.**  3. Об одностороннем отказе от договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляет в том числе с использованием системы лицо, осуществляющие управление многоквартирным домом, и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Одновременно с направлением такого уведомления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, и органу государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами **обязаны** направить соответствующее уведомление собственникам помещений в многоквартирном доме путем размещения уведомления в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом). В дополнение к размещению уведомления в общедоступных местах такое уведомление размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе с использованием системы, и на официальном сайте ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.  4. По истечении тридцати дней с даты направления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, уведомления, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.  5. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключается на неопределенный срок в соответствии с типовым договором, утвержденным Правительством Российской Федерации, при этом заключение договора в письменной форме не требуется.  6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считается заключенным **со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме единовременно**:  1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи – с даты, определенной по согласованию с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в решении общего собрания собственников помещений, предусмотренном пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса;  2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи – по истечении тридцати дней с даты направления уведомления **лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом**, предусмотренного частью 3 настоящей статьи;  3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи **с даты возникновения** обязанности по внесению платы за коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 153 настоящего Кодекса.  7. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных **пунктами 1 и 2 части** 1 настоящей статьи, за исключением случая принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, договора ресурсоснабжения, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами **с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.** При этом такое решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не может быть принято в отношении лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, с которым ранее был расторгнут договор ресурсоснабжения, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи.  **8. Положения настоящего Кодекса в части заключения и исполнения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, с ресурсоснабжающей организацией распространяются на отношения с участием лиц, указанных в пунктах 4, 6 - 7 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса.»** | **9**) дополнить статьей 1572 следующего содержания:  Статья 1572. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими  1. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, коммунальные услуги собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенным каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения (далее – договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в следующих случаях:  1) при принятии общим собранием собственников помещений решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. Включение в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопроса о принятии решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, возможно только при условии **предварительного** получения **в порядке, установленном Правительством Российской Федерации,** согласия ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на заключение соответствующего договора;  2) при прекращении заключенного между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающей организацией договора ресурсоснабжения, в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме**, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами** вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от договора ресурсоснабжения по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи;  3) при заключении собственниками помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами по иным основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.  2. **Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее в настоящей статьей – лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) договора ресурсоснабжения в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, которая определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.**  3. Об одностороннем отказе от договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляет в том числе с использованием системы лицо, осуществляющие управление многоквартирным домом, и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Одновременно с направлением такого уведомления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, и органу государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами **обязаны** направить соответствующее уведомление собственникам помещений в многоквартирном доме путем размещения уведомления в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом). В дополнение к размещению уведомления в общедоступных местах такое уведомление размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в том числе с использованием системы, и на официальном сайте ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.  4. По истечении тридцати дней с даты направления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, уведомления, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам **и пользователям** помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.  5. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключается на неопределенный срок в соответствии с типовым договором, утвержденным Правительством Российской Федерации, при этом заключение договора в письменной форме не требуется.  6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считается заключенным **со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме единовременно**:  1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи – с даты, определенной по согласованию с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в решении общего собрания собственников помещений, предусмотренном пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса;  2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи – по истечении тридцати дней с даты направления уведомления **лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом**, предусмотренного частью 3 настоящей статьи;  3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи **с даты возникновения** обязанности по внесению платы за коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 153 настоящего Кодекса.  7. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных **пунктами 1 и 2 части** 1 настоящей статьи, за исключением случая принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, договора ресурсоснабжения, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами **с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.** При этом такое решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не может быть принято в отношении лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, с которым ранее был расторгнут договор ресурсоснабжения, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному частью 2 настоящей статьи.  **8. Положения настоящего Кодекса в части заключения и исполнения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, с ресурсоснабжающей организацией распространяются на отношения с участием лиц, указанных в пунктах 4, 6 - 7 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса.»** |  |
| 8. | Статья 1  «4) дополнить статьей 1572 следующего содержания:  «Статья 1572. **Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями**  1. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме могут предоставляться ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенным каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения (далее – договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в следующих случаях:  1) при принятии общим собранием собственников помещений решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. **Включение в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопроса о принятии решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, возможно только при условии получения согласия ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на заключение соответствующего договора;** | Депутат Государственной Думы Г.П.Хованская | В пункте 4 статьи 1, проектируемый пункт 1 части 1 статьи 1572 изложить в следующей редакции:  «1) при принятии общим собранием собственников помещений решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса;». | Статья 1  «4) дополнить статьей 1572 следующего содержания:  «Статья 1572. **Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями**  1. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме могут предоставляться ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенным каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения (далее – договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в следующих случаях:  1) при принятии общим собранием собственников помещений решения, предусмотренного пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса; |  |
| 9. | Статья 1  «4) дополнить статьей 1572 следующего содержания:  «Статья 1572. **Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями**  ….  2. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее в настоящей статьей – лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) договора ресурсоснабжения в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по оплате по такому договору в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по его оплате. | Депутат Государственной Думы П.Н.Завальный | Пункт 2 часть 4 после слов «обязательств по его оплате.» дополнить словами «, определенных в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.» | 4) дополнить статьей 1572 следующего содержания:  «Статья 1572. **Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями**  ….  2. Ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе в одностороннем порядке отказаться от заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее в настоящей статьей – лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) договора ресурсоснабжения в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по оплате по такому договору в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по его оплате**,** **определенных в порядке, установленном Правительством Российской Федерации**. | Предлагается уполномочить Правительство Российской Федерации устанавливать порядок расчета среднемесячной величины задолженности лица, осуществляющего управление многоквартирным домом по договору ресурсоснабжения в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – Порядок). Утверждение Порядка необходимо в целях более точного определения размера среднемесячной задолженности в части периода, за который такая задолженность образуется, перечня документов, подтверждающих ее образования, а также учета сезонного характера платежей за теплоэнергию и природный газ (на отопление). |
| 10. | Статья 1, пункт 4, подпункт 6  6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считается заключенным:  1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи – с даты, определенной по согласованию с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в решении общего собрания собственников помещений, предусмотренном пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса;  2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи – по истечении тридцати дней с даты направления уведомления, предусмотренного частью 3 настоящей статьи;  3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи – с даты заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами, но не ранее момента возникновения у соответствующего лица обязанности по внесению платы за коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 153 настоящего Кодекса. | Депутат Государственной Думы Б.М.Гладких | Часть 1 подпункта 6 пункта 4 статьи 1 изложить в новой редакции:  **1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи – с 1-го числа месяца, следующего по истечении трех месяцев, с даты предоставления лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений, ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, подлинника протокола общего собрания собственников помещений, на котором принято решение, предусмотренное пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.** | 6. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на обращение с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считается заключенным:  **1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи – с 1-го числа месяца, следующего по истечении трех месяцев, с даты предоставления лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений, ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, подлинника протокола общего собрания собственников помещений, на котором принято решение, предусмотренное пунктом 44 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.**  2) в случае, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи – по истечении тридцати дней с даты направления уведомления, предусмотренного частью 3 настоящей статьи;  3) в случае, предусмотренном пунктом 3 части 1 настоящей статьи – с даты заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на обращение с твердыми коммунальными отходами, но не ранее момента возникновения у соответствующего лица обязанности по внесению платы за коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 153 настоящего Кодекса. | В целях защиты интересов потребителей, их прав на переход на прямые отношения с РСО, и исключения случаев затягивания со стороны РСО момента начала предоставления коммунальных услуг, обеспечения возможности РСО, региональному оператору завершить договорные отношения с управляющей организацией, товариществом, кооперативом и совершить необходимые действия для перехода на прямые отношения с потребителем, предлагается установить срок, в течение которого РСО обязаны перейти на такие договоры. |
| 11. | Пункт 5 статьи 1  5) в статье 161:  а) первое предложение части 1 дополнить словами «, или в случаях, предусмотренных частью 1572 настоящего Кодекса, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее – обеспечение готовности инженерных систем)»;  б) в части 22 первое предложение дополнить словами «, или обеспечение готовности инженерных систем», третье предложение дополнить словами «, или обеспечение готовности инженерных систем»;  в) часть 23 дополнить словами «, или обеспечение готовности инженерных систем»;  г) часть 11 дополнить словами: «, за исключением случаев, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса»; | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Пункт 5 считать пунктом 10 и изложить в следующей редакции:  «**10**) в статье 161:  а) первое предложение части 1 дополнить словами «, или в случаях, предусмотренных **статьей** 1572 настоящего Кодекса, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее – обеспечение готовности инженерных систем)»;  б) в части 22 первое предложение дополнить словами «, или **в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса,** обеспечение готовности инженерных систем», третье предложение дополнить словами  «, или **в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса** обеспечение готовности инженерных систем»;  в) часть 23 дополнить словами «, или **в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса,** обеспечение готовности инженерных систем»;  г) **часть 11 изложить в следующей редакции:**  **«11. В случае, предусмотренном статьей 1572 настоящего Кодекса, управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:**  **1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных (при предоставлении таких показателей собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;**  **2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе многоквартирного дома;**  **3) принимать от собственников помещений в многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;**  **4) в случаях, установленных настоящим Кодексом, на основании информации, поступившей от ресурсоснабжающей организации, и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, осуществлять ограничение или приостановление обеспечения потребителей коммунальными услугами, а также прекращать действие таких ограничений при устранении условий для их введения и оплате потребителями расходов, связанных с осуществлением таких ограничений и восстановлением обеспечения коммунальными услугами.»;**  **д) первое предложение части 12 дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 1572 настоящего Кодекса»** | **10) в статье 161:**  **а) первое предложение части 1 дополнить словами «, или в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее – обеспечение готовности инженерных систем)»;**  **б) в части 22 первое предложение дополнить словами «, или в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса, обеспечение готовности инженерных систем», третье предложение дополнить словами  «, или в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса обеспечение готовности инженерных систем»;**  **в) часть 23 дополнить словами «, или в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса, обеспечение готовности инженерных систем»;**  **г) часть 11 изложить в следующей редакции:**  **«11. В случае, предусмотренном статьей 1572 настоящего Кодекса, управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:**  **1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных (при предоставлении таких показателей собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;**  **2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе многоквартирного дома;**  **3) принимать от собственников помещений в многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;**  **4) в случаях, установленных настоящим Кодексом, на основании информации, поступившей от ресурсоснабжающей организации, и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, осуществлять ограничение или приостановление обеспечения потребителей коммунальными услугами, а также прекращать действие таких ограничений при устранении условий для их введения и оплате потребителями расходов, связанных с осуществлением таких ограничений и восстановлением обеспечения коммунальными услугами.»;**  **д) первое предложение части 12 дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 1572 настоящего Кодекса»;** |  |
| 12. | Пункт 6 статьи 1  6) в статье 162:  а) в части 2 после слов «предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам» дополнить словами «или обеспечить готовность инженерных систем»;  б) пункт 2 части 3 дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса»;  в) пункт 3 части 3 дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса». | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Пункт 6 статьи 1 считать пунктом 11 и изложить в следующей редакции:  **11**) в статье 162:  а) в части 2 после слов «предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам» дополнить словами «или **в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса,** обеспечить готовность инженерных систем»;  б) пункт 2 части 3 дополнить словами «, за исключением **коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со** статьей 1572 настоящего Кодекса»;  в) пункт 3 части 3 дополнить словами «, за исключением **коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со** статьей 1572 настоящего Кодекса» | **11) в статье 162:**  **а) в части 2 после слов «предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам» дополнить словами «или в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем»;**  **б) пункт 2 части 3 дополнить словами «, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 1572 настоящего Кодекса»;**  **в) пункт 3 части 3 дополнить словами «, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 1572 настоящего Кодекса»** |  |
| 13. | Статья 2  1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.  2. До утверждения Правительством Российской Федерации типового договора, предусмотренного частью 4 статьи 1572 Жилищного Кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), условия договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.  4. Действие положений статей 155 и 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенных между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  5. Действие положений статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  6. Действие положений пункта 2 части 1, частей 2, 3 и 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров ресурсоснабжения, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. | Депутат  Государственной Думы  П.Р.Качкаев | Часть 3 статьи 2 изложить в следующей редакции:  «3. Действие положений статей **155 (в части положений о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами) и 1572** Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенных между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. **Такие договоры считаются заключенными на неопределенный срок, и при их наличии ресурсоснабжающая организация вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая, предусмотренного частью 7 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).**»  Дополнить частью 6 в следующей редакции:  **6. В случае представления собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме или жилого дома платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства) на оплату коммунальной услуги (услуг) управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом после прекращения соответствующего договора ресурсоснабжения, в случаях, предусмотренных частями 2 – 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), такая управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив обязаны уплатить собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилого дома, которым были представлены такие платежные документы, штраф в двухкратном размере от суммы, выставленной к оплате, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до оплаты платежного документа собственником и пользователем помещения в многоквартирном доме или жилого дома. При этом, в случае оплаты коммунальной услуги (услуг) по такому платежному документу, собственник, пользователь помещения в многоквартирном доме или жилого дома признается надлежаще исполнившим обязанность по внесению платы за коммунальную услугу (услуги), к нему не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Задолженность по оплате коммунальной услуги (услуг) взыскивается ресурсоснабжающей организацией с управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного кооператива, с учетом требований Гражданского кодекса Российской Федерации об обязанности возвратить неосновательное обогащение.** | **Статья 2**  **1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.**  **2. До утверждения Правительством Российской Федерации типового договора, предусмотренного частью 5 статьи 1572 Жилищного Кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), условия договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.**  **3. Действие положений статей 155 (в части положений о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами) и 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенных между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Такие договоры считаются заключенными на неопределенный срок, и при их наличии ресурсоснабжающая организация вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая, предусмотренного частью 7 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).**  **4. Действие положений статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.**  **5. Действие положений пункта 2 части 1, частей 2, 3 и 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров ресурсоснабжения, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.**  **6. В случае представления собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме или жилого дома платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства) на оплату коммунальной услуги (услуг) управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом после прекращения соответствующего договора ресурсоснабжения, в случаях, предусмотренных частями 2 – 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), такая управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив обязаны уплатить собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилого дома, которым были представлены такие платежные документы, штраф в двухкратном размере от суммы, выставленной к оплате, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до оплаты платежного документа собственником и пользователем помещения в многоквартирном доме или жилого дома. При этом, в случае оплаты коммунальной услуги (услуг) по такому платежному документу, собственник, пользователь помещения в многоквартирном доме или жилого дома признается надлежаще исполнившим обязанность по внесению платы за коммунальную услугу (услуги), к нему не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Задолженность по оплате коммунальной услуги (услуг) взыскивается ресурсоснабжающей организацией с управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного кооператива, с учетом требований Гражданского кодекса Российской Федерации об обязанности возвратить неосновательное обогащение.** |  |
| 14. | **Статья 2**  1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.  2. До утверждения Правительством Российской Федерации типового договора, предусмотренного частью 4 статьи 1572 Жилищного Кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), условия договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.  4. Действие положений статей 155 и 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенных между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  5. Действие положений статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  6. Действие положений пункта 2 части 1, частей 2, 3 и 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров ресурсоснабжения, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. | Депутат Государственной Думы Б.М.Гладких | Статью 2 дополнить новым пунктом следующего содержания:  **… Последнее предложение пункта 1 части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прекращает действие с 01.01.2019 г.** | **Статья 2**  1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.  2. До утверждения Правительством Российской Федерации типового договора, предусмотренного частью 4 статьи 1572 Жилищного Кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), условия договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.  4. Действие положений статей 155 и 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенных между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  5. Действие положений статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  6. Действие положений пункта 2 части 1, частей 2, 3 и 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров ресурсоснабжения, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  **… Последнее предложение пункта 1 части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации прекращает действие с 01.01.2019 г.** | В настоящее время, согласно ч.6.3. ч. 7.1. ст. 155 ЖК РФ, собственники без согласия ресурсоснабжающей организации, регионального оператора вправе принять решение о прямых расчетах за коммунальные услуги. Поэтому предлагается с 01.01.2019 г. исключить обязанность собственников по получению предварительного согласия ресурсоснабжающей организации при переходе на прямые договоры, в противном случае возможность заключения прямых договоров будет иметь декларативный характер и не позволит исключить управляющие организации, ТСЖ из цепочки финансовых расчетов за коммунальные услуги. Вместе с тем, учитывая, что не все ресурсоснабжающие организации готовы перейти на прямые договоры и им необходимо время для подготовки, то предлагается сохранить необходимость получения такого согласия только на 2018г. |
| 15. | **Статья 2**  1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.  2. До утверждения Правительством Российской Федерации типового договора, предусмотренного частью 4 статьи 1572 Жилищного Кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), условия договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.  4. Действие положений статей 155 и 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенных между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  5. Действие положений статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  6. Действие положений пункта 2 части 1, частей 2, 3 и 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров ресурсоснабжения, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. | Депутат Государственной Думы Б.М.Гладких | Статью 2 дополнить новым пунктом следующего содержания:  **… С даты, указанной в пункте 1 части 6 статьи 152.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключенные товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом или управляющей организацией договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, прекращаются. Прекращение указанных договоров не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по указанным договорам, возникшим до даты их прекращения.** | **Статья 2**  1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.  2. До утверждения Правительством Российской Федерации типового договора, предусмотренного частью 4 статьи 1572 Жилищного Кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), условия договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.  4. Действие положений статей 155 и 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенных между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  5. Действие положений статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  6. Действие положений пункта 2 части 1, частей 2, 3 и 4 статьи 1572 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров ресурсоснабжения, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.  **… С даты, указанной в пункте 1 части 6 статьи 152.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключенные товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом или управляющей организацией договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, прекращаются. Прекращение указанных договоров не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по указанным договорам, возникшим до даты их прекращения.** | Законопроектом не определена судьба заключенных договоров ресурсонабжения между управляющими организациями, товариществами, кооперативами и ресурсоснабжающими организациями. В связи с чем предлагается норма о том, что с даты перехода на прямые договоры указанные договоры прекращают свое действие, при этом обе стороны обязаны исполнить обязательства, возникшие по таким договорам до даты их прекращения. |