

**СМЕТА ТСЖ И ЖСК:  
НАЗНАЧЕНИЕ, ПОРЯДОК  
СОСТАВЛЕНИЯ И  
УТВЕРЖДЕНИЯ**

**О.Е. Яндыева, 2018**

## **ЖК РФ Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

*2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:*

- 1) плату за **содержание жилого помещения**, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;*
- 2) **взнос на капитальный ремонт**;*
- 3) **плату за коммунальные услуги**.*



# ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

## □ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

*Пункт 4 ПП РФ 354*

## □ СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (в т.ч. Содержание, Текущий ремонт, Управление, ОДН)

*ПП РФ 491, 290, 416, 410, Пост.Госстроя 170, ВСН 58-88, 58-87, ГОСТ, СНиП, СанПин*

## □ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

*Раздел 9 Жилищного кодекса РФ, Закон субъекта РФ*

## □ ИНЫЕ

*Установлены ОСС, не регулируются действующим законодательством РФ, но присутствуют в МКД.*



# ВИДЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ – С

## 01.01.2017

### ДЛЯ ЖИЛОГО/НЕЖ. ПОМЕЩЕНИЯ

- ОТОПЛЕНИЕ
- ХВС
- ГВС
- ОТВЕДЕНИЕ СТОЧ.ВОД
- ЭЛЕКТРОСНАБ.
- ГАЗОСНАБЖЕНИЕ
- ТКО (в соответствии с региональным зак-ом, не позднее 01.01.2019)

### ОДН

- ОТОПЛЕНИЕ (если в МКД есть ОПУ и все кв. с ИПУ на отопл.)
- ХВС
- ГВС
- ЭЛЕКТРОСНАБ.
- ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

# ВИДЫ УСЛУГ ПО СТАТЬЕ «СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ» (СТ. 154, 156 ЖК РФ) С 01.01.2017

ТО

- ПП РФ 491
- ПП РФ 290
- ПП РФ 416
- ПП РФ 410
- Пост.Госстроя 170
- ВСН 58-88, 58-87
- ГОСТ, СНиП, СанПин

ТО ОДН

- ХВС
- ГВС
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ
- ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД



# Составление и утверждение сметы

## Жилищный кодекс РФ

### **Статья 137. Права товарищества собственников жилья**

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

### **Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

### **Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья**

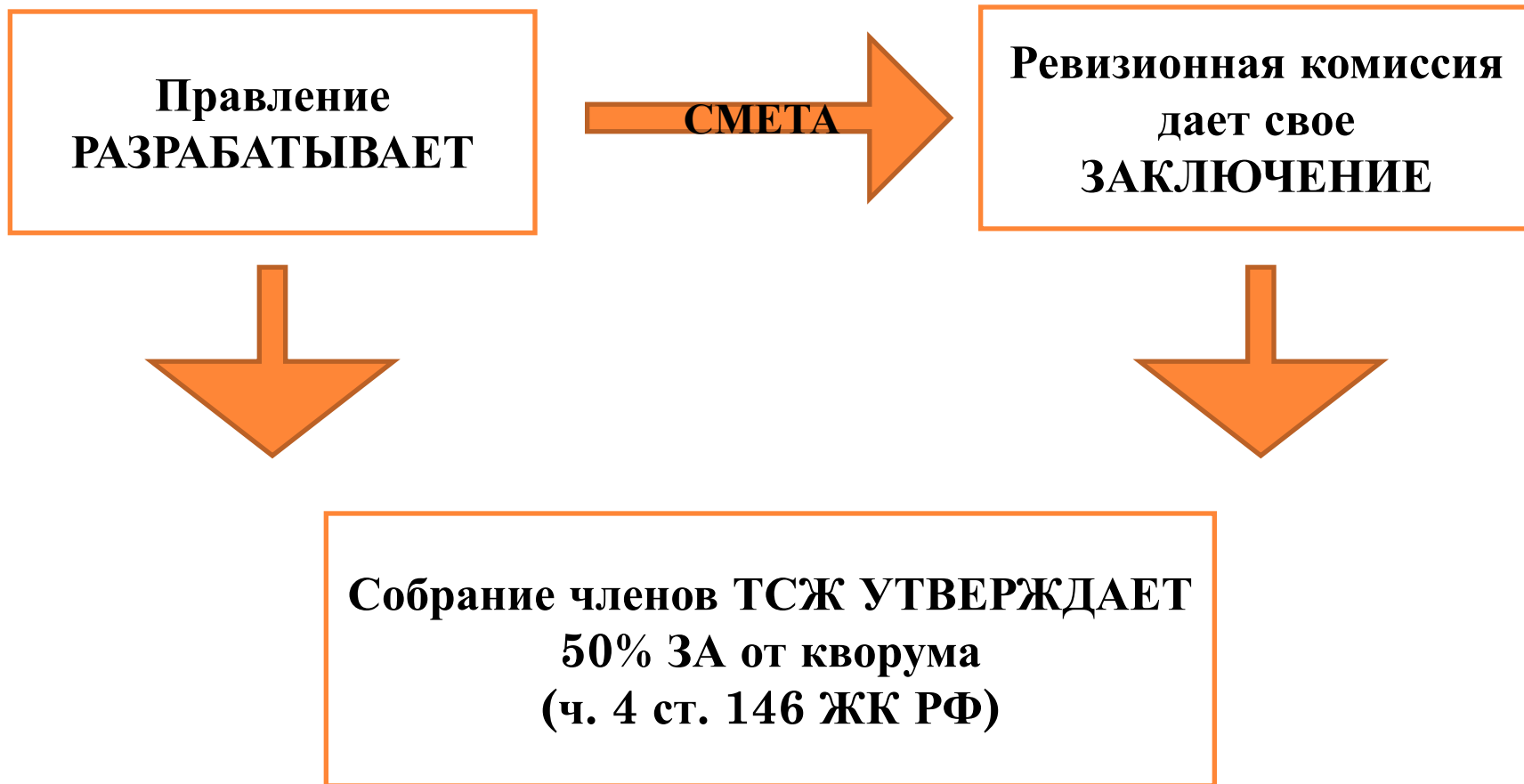
3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

### **Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья**

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;



## СХЕМА составления и утверждение сметы



## Составление и утверждение сметы

### Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ..."

*33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества **на соответствующий год.***

*В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил.*





## Составление и утверждение сметы

### **Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491**

"Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ..."

*35. Указанные в пунктах 31 - 34 настоящих Правил размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.*

### **ЖК РФ.**

**Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

*4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.*



## Пример формулировки для СОБРАНИЯ - ОСС

1) Утвердить размер платы на содержание жилого помещения многоквартирного дома за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме – в размере фактических расходов указанных коммунальных ресурсов (исходя из показаний общедомового (коллективного) прибора учета), на 1 кв.м. помещения собственника многоквартирного дома в месяц с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Начисления производить с 01.01.2018.

**50% ЗА от кворума**



## Пример формулировки для СОБРАНИЯ - ОСЧ

- 1) Утвердить смету доходов и расходов ТСЖ на 2018 год (Приложение № 1). Определить действие сметы доходов и расходов ТСЖ с 01.01.2018 по 31.12.2018. **50% ЗА от кворума**
- 2) Утвердить составную часть сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018 год – годовой план текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 2018 год (Приложение № 2). **50% ЗА от кворума**
- 3) Утвердить размер платы собственников помещений многоквартирного дома на содержание жилого/нежилого помещения многоквартирного дома в размере \_\_\_ руб. \_\_\_ коп. за 1 кв. м. в 1 месяц (включает в себя: услуги, работы по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, благоустройство и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме). Начисления произвести с 01.01.2018. **50% ЗА от кворума**
- 4) Установить с 01.01.2018 ежемесячное вознаграждение председателю правления ТСЖ в размере 25 000 руб. в месяц (не включая обязательные налоги и сборы). **50% ЗА от кворума**
- 5) Денежные средства, полученные ТСЖ в результате хозяйственной деятельности, направить на выполнение сметы доходов и расходов ТСЖ на 2018 год. **2/3 ЗА от 100% членов ТСЖ**



## Пример формулировки для СОБРАНИЯ - ОСЧ

- 5) Утвердить с 01.01.2018 размер платы на содержание жилого помещения многоквартирного дома за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме – в размере фактических расходов указанных коммунальных ресурсов (исходя из показаний общедомового (коллективного) прибора учета), на 1 кв.м. помещения собственника многоквартирного дома в месяц с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. **50% ЗА от кворума**
- 6) Расходы на оплату банку вознаграждения (комиссии) за зачисление средств на расчетный счет ТСЖ, взимаемую банком при получении/переводе средств собственников помещений многоквартирного дома на оплату жилищно-коммунальных услуг и иных целевых взносов с 01.10.2018, возложить на собственников помещений многоквартирного дома. **50% ЗА от кворума**



## Исполнитель (ИКУ)

### **Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354**

#### **Пункт 2**


*"исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;*

### **Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124**

**(в ред. ПП РФ от 29.06.2016 № 603)**

#### **Пункт 2**

*"исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на которых возложена обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставляющие потребителю коммунальные услуги в случаях, если договором управления многоквартирным домом, в том числе заключенным товариществом или кооперативом с управляющей организацией, либо уставом товарищества или кооператива возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг;*



# Виды договоров с РСО (исходя из понятия ИКУ)

## Вариант № 1

- Предоставление Коммунальных услуг (КУ)
- Содержание общего имущества (оказание услуг по содержанию жилого помещения)



Договор ресурсоснабжения всего МКД в целях предоставления коммунальных услуг и потребляемого при содержании общего имущества

= **расчеты п. 21 ПП РФ 124**

## Вариант № 2

- Содержание общего имущества (оказание услуг по содержанию жилого помещения)



Договор ресурсоснабжения части МКД в целях потребления ресурса при содержании общего имущества

= **расчеты п. 21(1) ПП РФ 124**





пар.6 гл. 30 ГК РФ  
ФЗ № 190, ФЗ № 446, ФЗ № 35  
ПП РФ 124, СНиП, ГОСТ, СанПиН

ЖК РФ, ПП РФ 354

**ИКУ = КУ**

**«Прямые договоры»**

ЖК РФ, ПП РФ 354



## «Прямые договоры» (PCO = ИКУ)

1) Устав ТСЖ/ЖСК, договор управления с УК

п. 2 ПП РФ № 124

2) Собственники жилых домов

часть 9 ст.155 ЖК РФ, подп. «В» п.17 ПП РФ №354

3) Собственник нежилого помещения МКД.

п. 6 ПП РФ N354 – с 01.01.2017

4) При непосредственном управлении МКД

часть 8 ст.155 ЖК РФ, подп. «А» п.17 ПП РФ N354

5) Если договоры собственников с ранее действующим исполнителем КУ (УО, ТСЖ, ЖСК) не действуют (истёк срок действия, расторгнуты по тем или иным причинам), а договор с иным исполнителем КУ не заключен (не выбран или не реализован способ управления, не выбрана организация, управляющая домом, либо выбрана с ещё не наступившей даты и т.п.) подп. «Б» п.17 ПП РФ № 354





**6) Договор расторгнут по инициативе РСО, если задолженность исполнителя КУ перед РСО превысила стоимость потребления коммунального ресурса за 3 месяца.**

подп. «А» п.30 ПП РФ № 124.

**7) Если способ управления – непосредственное управление – сменен на УК или ТСЖ, или УК1 заменена на УК2, а при УК1 действовали «прямые договоры», то на общем собрании собственников принимается решение о сохранении прямых договоров собственников с РСО.**

ч. 18 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ от 29.06.2015:

*«В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации».*



## «Прямые платежи» (ТСЖ/ЖСК/УК = ИКУ)

1) При управлении домом УК, ТСЖ, ЖСК, если общее собрание собственников помещений МКД/членов ТСЖ/ЖСК приняло соответствующее решение. Договор между РСО и собственниками не заключается, ТСЖ, УК, ЖСК остаются ИКУ со всеми правами и обязанностями ИКУ.

части 6.3 и 7.1 ст. 155 ЖК РФ

2) При переуступке права требования от ИКУ к РСО. Вносятся соответствующие изменения в договор ресурсоснабжения, заключенный между РСО и ИКУ, согласия потребителей не требуется, договоры между РСО и собственниками помещений не заключаются.

п.26 ПП РФ № 124, ст. 382 ГК РФ.



# С 03.04.2018 - ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 N 59-ФЗ

## ст. 157.2. ЖК РФ

### Основания заключения «Прямых договоров» (ПД):

1. Решение ОСС с даты, указанной в решении (п. 1 ч. 1 ст. 157.2. ЖК РФ).
2. Уведомление РСО/РО о расторжении договора с УК/ТСЖ/ЖСК при наличии задолженности УК/ТСЖ/ЖСК перед РСО/РО, равной 2 и более среднемесячным платежам (п. 2 ч. 1 ст. 157.2. ЖК РФ).
3. Решение ОСС о сохранении ранее заключенных ПД при смене способа управления (п. 3 ч. 1 ст. 157.2. ЖК РФ).



**«Прямые платежи» (ТСЖ/ЖСК/УК = ИКУ)  
части 6.3 и 7.1 ст. 155 ЖК РФ –  
утратили силу с 03.04.2018**

**Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ**

**Часть 6 статьи 3**

Если до вступления в силу ФЗ № 59-ФЗ в МКД на основании ОСС/ОСЧ были реализованы «прямые платежи», указанный порядок сохраняется до принятия на ОСС в соответствии с п. 4.4. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ решения о заключении «прямых договоров».

При этом ответственным за предоставление КУ, за качество КУ, за работу с должниками отвечают УК/ТСЖ/ЖСК как исполнители КУ.

**ВНИМАНИЕ!**

**Пункт 148(40) ПП РФ № 354**


**ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ С РО В ОТНОШЕНИИ ТКО  
РАЗРЕШЕНЫ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ ОСС.**



## Составление и утверждение сметы

- 1) Смета ДОХОДОВ и РАСХОДОВ (не смета расходов!)
- 2) Смета доходов и расходов на содержание жилого помещения

ПРОТИВОРЕЧИЕ	
ЖК РФ	ПП РФ № 491
Ст. 137, 145, 150, 158	п. 33
Смета доходов и расходов на содержание жилого помещения: - Управление - Содержание ОИ - Текущий ремонт ОИ - Ресурсы для содержания ОИ (ХВС, ГВС, ОСВ, э/э)	Смета доходов и расходов на содержание общего имущества - Содержание ОИ - Ресурсы для содержания ОИ (ХВС, ГВС, ОСВ, э/э)

- 3) Коммунальные ресурсы для оказания коммунальных услуг не включаются в смету с 2018 г.
  - 4) Взносы на капитальный ремонт не включаются в смету.
  - 5) Иные взносы включаются в смету на усмотрение ТСЖ.
- 

# Обязательные и необязательные разделы сметы

Обязательные	Необязательные
<p><b>1. Доходы</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Содержание жилого помещения</li></ul>	<p><b>1. Доходы</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Доходы от использования/аренды ОИ</li><li>- Взносы на охрану общего имущества, в т. ч. вахтер (консьерж)</li><li>- Взносы на видеонаблюдение</li><li>- Взносы на обслуживание системы домофона</li><li>- Взносы в резервный фонд</li><li>- Суммы пени за просрочку оплаты ЖКУ</li><li>- Проценты на депозит</li></ul>
<p><b>2. Расходы:</b></p> <p>Содержание жилого помещения, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Управление (<i>ПП РФ № 416</i>)</li><li>- Содержание ОИ (<i>ПП РФ 491, 290, 410, Постановление Госстроя № 170</i>)</li><li>- Текущий ремонт ОИ (<i>ПП РФ 491, 290, 410, Постановление Госстроя № 170</i>)</li><li>- Ресурсы для содержания ОИ (ХВС, ГВС, Э/э, ОСВ) (<i>ст. 156 ЖК РФ ч. 9.1., 9.2., п. 29 ПП РФ 491</i>)</li></ul>	<p><b>2. Расходы</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Охрана общего имущества, в т.ч. вахтер (консьерж)</li><li>- Видеонаблюдение</li><li>- Резервный фонд</li><li>- Обслуживание домофона</li></ul>





# **РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**О.Е. Яндыева, 2018**



# 1. УПРАВЛЕНИЕ

О.Е. Яндыева, 2018



## Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416

### "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

*2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.*

*3. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - минимальный перечень).*

#### **II. Стандарты управления многоквартирным домом**

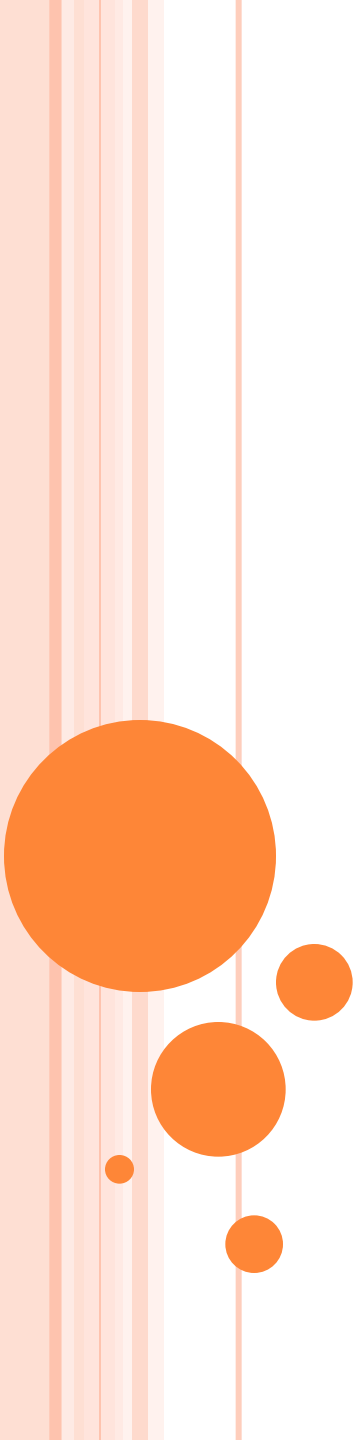
*4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:*



## II. Стандарты управления многоквартирным домом

1. Прием, хранение, передача технической документации на МКД (п. 24 – 26 ПП РФ № 491, п. 1.5. Постановления Госстроя № 170)
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателей, о лицах, использующих ОИ по договору
3. Подготовка предложений по перечню услуг и работ по содержанию и текущему, капитальному ремонту ОИ (разработка перечня услуг, стоимости).
4. Подготовка предложений по передаче ОИ в пользование/аренду
5. Подготовка проведения ОСЧ
6. Организация и выполнение услуг и работ по содержанию жилого помещения (заключение договоров, контроль за выполнением и т.п.)
7. Взаимодействие с органами власти
8. Организация расчетов за ЖКУ (начисление и предъявление квитанций, оплата по договорам, ведение претензионной и исковой работы)
9. Обеспечение выполнения решений собраний и контроля выполнения услуг/работ (предоставление отчетов собственникам, раскрытие информации, прием и ответы на заявления, обеспечение участия собственников в контроле за качеством оказания услуг/работ).
10. Организация работы аварийно-диспетчерской службы (раздел IV Постановления Правительства РФ № 290).





**СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТЫ  
ПРИ УПРОЩЁННОЙ  
СИСТЕМЕ  
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ  
(УСНО)**

**О.Е. Яндыева, 2018**

## Налогообложение УСНО (до 2018 г.)

### Позиция ТСЖ:

Большинство ТСЖ применяют УСНО, "доходы" 6%, считая, что "доходом" являются только поступления от аренды/предоставление в пользование общего имущества, суммы пени, начисленных собственникам при просрочке оплаты за ЖКУ, проценты, полученные по договору депозита. Иные поступления на р/с ТСЖ не являются "доходами", т.к. являются целевыми поступлениями для осуществления целевой деятельности некоммерческой организации, предусмотренной ст. 135 ЖК РФ. Таковыми целевыми поступлениями ТСЖ считают:

- кап.ремонт
- содержание жилья (в т.ч. управление, текущий ремонт, "ОДН СОИ" с 01.01.2017)
- коммунальные услуги (в т.ч. ОДН до 01.01.2017)

Применение УСНО "доходы - расходы" 15% в такой ситуации не оправдано, т.к. расходов, не являющихся целевыми у ТСЖ нет.



## Что предусматривает закон:

В соответствии с пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования:

- в виде средств бюджетов, выделяемых осуществляющим управление домами ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам на долевое финансирование проведения капитального ремонта МКД в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства";
- в виде средств бюджетов, выделяемых на долевое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Жилищным кодексом ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным и осуществляющим управление МКД согласно ЖК РФ;
- в виде средств собственников помещений в МКД, поступающих на счета осуществляющих управление домами ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества в МКД.



## Налогообложение УСНО (до 2018 г.)

Вид поступлений	Налог на прибыль, налог при УСНО	НДС	
		При применении льготы	При отказе от льготы
<b>Членские взносы</b>	Целевые поступления	Объект налогообложения не возникает	
<b>Средства бюджетов на капитальный ремонт</b>	Целевое финансирование	Не облагаются налогом	При поступлении не облагаются налогом, при выполнении работ облагаются НДС в полном объеме
<b>Платежи за текущий ремонт общего имущества</b>	Целевое финансирование	При поступлении не облагаются НДС, при выполнении работ не облагаются налогом в пределах стоимости подрядных работ	При поступлении не облагаются налогом, при выполнении работ облагаются НДС в полном объеме
<b>Взносы на капитальный ремонт</b>	Целевое финансирование	При поступлении не облагаются налогом, при выполнении работ не облагаются НДС только в пределах стоимости подрядных работ	При поступлении не облагаются НДС, при выполнении работ облагаются налогом в полном объеме
<b>Платежи за содержание общего имущества</b>	Выручка	Не облагаются НДС в пределах стоимости подрядных работ	Облагаются НДС в полном объеме
<b>Платежи за коммунальные услуги</b>	Выручка	Не облагаются налогом в пределах стоимости приобретенных коммунальных ресурсов	Облагаются НДС в полном объеме

## Позиция налоговой службы (ФНС и Минфина):

Позиция всегда была одной и той же и за период с 2010 до 2017 никак не изменилась:

*«Таким образом, ТСЖ, применяющее упрощенную систему налогообложения, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья его членами.*

*Что касается других платежей, поступающих ТСЖ, то в соответствии со статьей 249 Кодекса доходом от реализации признаются выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав.*

*Таким образом, суммы платежей за жилищно-коммунальные услуги (электроэнергию, водоснабжение и др.), поступающие на счет ТСЖ, являются выручкой от реализации работ (услуг) и, соответственно, должны учитываться в составе доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения*

*Таким образом, в случае если деятельность ТСЖ исходя из договорных обязательств является посреднической деятельностью по поручению собственников помещений в многоквартирном доме по закупке коммунальных услуг, то доходом ТСЖ будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.»*

### Письма Минфина РФ:

- ✓ от 8 декабря 2010 г. N 03-03-07/41
- ✓ от 14 сентября 2011 г. N 03-03-07/32
- ✓ от 13 марта 2015 г. N 03-11-11/13540
- ✓ от 21 апреля 2015 г. N 03-03-07/22593
- ✓ от 29 июня 2011 г. N 03-01-11/3-189
- ✓ от 3 октября 2014 г. N 03-11-11/49928
- ✓ от 10 июля 2015 г. N 03-03-07/39875
- ✓ от 18 ноября 2015 г. N 03-11-06/2/66917
- ✓ от 9 декабря 2016 г. N 03-03-07/73652



## Позиция судов до 2017 г.:

В противовес официальной позиции Минфина РФ можно привести лишь примеры из судебной практики, в которых суды поддерживали мнение о том, что в рамках уставной деятельности по управлению МКД ТСЖ вовсе не осуществляет операции по реализации услуг, работ. Такой подход базируется на том, что ТСЖ представляет собой объединение потребителей именно с целью получения качественных услуг и работ, что называется, без своей прибыли.

- Постановление Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57
- Постановление АС ПО от 08.08.2014 по делу N А72-16962/2013
- Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.07.2015
- Постановление АС ПО от 15.10.2015 N Ф06-1532/2015
- Постановлении АС СЗО от 12.11.2015 по делу N А42-9863/2014
- Постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2015 по делу N А27-8781/2015

## Изменение судебной практики в 2017 г.:

В 2017 г. закончилось рассмотрение дела N А42-7042/2014, которое рассматривалось с 2014 г. и закончилось вынесением Верховным судом РФ **Определения от 24.01.2017 N 307-КГ16-5541.**

Верховный Суд отметил следующее:

- в спорной ситуации, учитывая установленные фактические обстоятельства дела, суды пришли к выводу, что платежи за коммунальные услуги, содержание, обслуживание и ремонт жилого фонда, поступившие от собственников помещений в многоквартирных домах, нельзя считать целевыми поступлениями в смысле ст. 251 НК РФ, поскольку товарищество являлось исполнителем указанных услуг.



## Судебная практика 2017 г. в пользу ФНС:

- **Решение Арбитражного суда Мурманской области от 09.02.2017 по делу N А42-7871/2016** (суд не принял позицию ЖСК, применявшего УСНО с объектом налогообложения "доходы", о том, что платежи собственников носят транзитный характер и образуют встречные обязательства кооператива перед плательщиками по использованию средств по назначению, в данных операциях отсутствует реализация; суд согласился с налоговиками в том, что ЖСК является исполнителем услуг, что подтверждено договором управления МКД, заключенным с собственниками помещений);
- **Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2017 по делу N А42-9864/2014** (денежные средства, поступившие товариществу от собственников помещений за оказанные услуги, не могут считаться целевыми поступлениями, поскольку товарищество является исполнителем услуг). Кстати, изначально рассмотрение данного дела откладывалось до вступления в силу окончательного судебного акта по делу N А42-9863/2014, которое закончилось в пользу ТСЖ (Определение ВС РФ от 15.03.2016 N 307-КГ16-635), однако суд дождался и рассмотрения дела N А42-7042/2014. Неудивительно, что выводы арбитров по данному делу аналогичны изложенным выше выводам, невыгодным для ТСЖ.
- **Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.03.2017 по делу N А65-30235/2016.** ТСЖ, применяющему УСНО, был начислен минимальный налог со ссылкой на Определение ВС РФ от 24.01.2017 N 307-КГ16-5541.



# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.11.2017 N 335-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЧАСТИ ПЕРВУЮ И ВТОРУЮ НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РФ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ"

**Вступает в силу 01.01.2018**

Подпункт 61 статьи 2 указанного ФЗ:

*61) "пункт 1.1 статьи 346.15" дополнить подпунктом 4 следующего содержания:*

*"4) 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.**"*



## Судебная практика 2018 г. в пользу ТСЖ/УК:

### **Определение Верховного Суда РФ от 11.05.2018 N 305-КГ17-22109 по делу N А41-86032/2016**

Требование: Об отмене решения налогового органа.

Обстоятельства: Заявитель оспариваемым решением привлечен к налоговой ответственности, ему доначислены налог по УСН, пени и санкции.

Решение: Требование удовлетворено, так как не имеется оснований полагать, что денежные средства, поступившие от собственников жилых помещений на оплату жилищно-коммунальных услуг, являются доходом в смысле, придаваемом этому понятию п. 1 ст. 41 НК РФ.

### **Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.05.2018 N Ф08-3289/2018 по делу N А53-15798/2017**

Требование: О признании частично незаконным решения налогового органа.

Обстоятельства: Налоговый орган начислил УСН, указывая на невключение обществом в состав доходов денежных средств, полученных от собственников помещений в многоквартирном доме за: потребленные коммунальные услуги, выполненные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Решение: Требование удовлетворено, поскольку поступления от собственников помещений, квалифицированные налоговым органом как доходы, подлежащие обложению УСН в соответствии с п. 1 ст. 346.14 НК РФ, признаками дохода не обладают.

### **Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2017 N 301-КГ17-17182 по делу N А43-4208/2017**

Требование: О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным решения налогового органа.

Решение: В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ отказано, поскольку суды пришли к выводу о том, что денежные средства, поступившие в проверяемом периоде на расчетный счет товарищества от собственников жилых помещений, были израсходованы им на оплату коммунальных услуг, предоставленных сторонними организациями собственникам жилья в многоквартирном доме, и не подлежат учету при определении налоговой базы.



## <Письмо> ФНС России от 13.08.2018 N СА-4-7/15613@

**<О направлении обзора судебной практики по вопросу налогообложения платежей за коммунальные услуги, перечисляемых собственниками (пользователями) помещений в многоквартирных домах товариществам собственников жилья (товариществам собственников недвижимости, жилищным кооперативам) и управляющим организациям>**

*Таким образом, доначисления налогов в рассматриваемых в настоящем обзоре случаях возможны только при наличии доказательств, подтверждающих, что собственникам помещений в многоквартирных домах предъявлена стоимость работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, оказанию коммунальных услуг, превышающая стоимость их приобретения у сторонних лиц (поставщиков), а также в случае выполнения работ (оказания услуг) непосредственно управляющими компаниями или товариществами собственников жилья.*



## ИТОГО ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ УСНО:

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>□ Взносы на содержание общего имущества</li><li>□ Взносы на административно-управленческие расходы</li><li>□ Взносы за ресурсы, необходимые для содержания общего имущества</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ в части работ, выполняемых УО самостоятельно без привлечения сторонних организаций</li><li>▪ в части суммы работ, оплаченных в меньшем размере, чем собрано с собственников</li></ul> |
|---|---|

- Полученные средства от начисленных пени за просрочку оплаты ЖКУ
- Полученные средства в виде % на депозит
- Доходы от аренды/предоставления в пользования общего имущества собственников помещений МКД
- Иные дополнительные взносы собственников

## ИТОГО НЕ ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ УСНО:

- Средства, полученные в оплату за коммунальные услуги
- Взносы на текущий ремонт общего имущества
- Взносы на капитальный ремонт собственников помещений МКД
- Членские и вступительные взносы в ТСЖ/ЖСК/ЖК
- Средства бюджета в виде субсидий на капитальный ремонт



# НК РФ СТАТЬЯ 427. ПОНИЖЕННЫЕ ТАРИФЫ СТРАХОВЫХ ВЗНОСОВ

1. *Пониженные тарифы страховых взносов для плательщиков, указанных в подпункте 1 пункта 1 статьи 419 настоящего Кодекса, применяются:*

*5) для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, основным видом экономической деятельности (классифицируемым на основании кодов видов деятельности в соответствии с **Общероссийским классификатором видов экономической деятельности**) которых являются:*

*управление недвижимым имуществом;*

2. *Для плательщиков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, в пределах установленной предельной величины базы для исчисления страховых взносов по соответствующему виду страхования применяются следующие пониженные тарифы страховых взносов:*

**3) для плательщиков, указанных в подпунктах 5 - 9 пункта 1 настоящей статьи, в течение 2017 - 2018 годов тарифы страховых взносов на обязательное пенсионное страхование устанавливаются в размере 20,0 процента, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, на обязательное медицинское страхование - 0 процентов.**

*упрощенную систему налогообложения, указанных в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, если их доходы за налоговый период не превышают 79 млн. рублей;*

6. *Для плательщиков, указанных в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, соответствующий вид экономической деятельности, предусмотренный указанным подпунктом, признается основным видом экономической деятельности при условии, что доля доходов от реализации продукции и (или) оказанных услуг по данному виду деятельности составляет не менее 70 процентов в общем объеме доходов. Сумма доходов определяется в соответствии со статьей 346.15 настоящего Кодекса. В случае, если по итогам расчетного (отчетного) периода основной вид экономической деятельности организации или индивидуального предпринимателя, указанных в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, не соответствует заявленному основному виду экономической деятельности, а также если организация или индивидуальный предприниматель превысили за налоговый период ограничение по доходам, указанное в абзаце втором подпункта 3 пункта 2 настоящей статьи, такая организация или такой индивидуальный предприниматель лишается права применять установленные подпунктом 3 пункта 2 настоящей статьи тарифы страховых взносов с начала расчетного (отчетного) периода, в котором допущено это несоответствие, и сумма страховых взносов подлежит восстановлению и уплате в установленном порядке.*



## **2. КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ НА СОИ («ОДН»)**

**О.Е. Яндыева, 2018**

## **С 01.01.2017 расширен перечень услуг по содержанию жилого помещения**

**Пункт 11 ПП РФ № 491 дополнен:**

**л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения** (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).





## **Часть 9.1. статья 156 Жилищного кодекса РФ:**

*Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, **определяемую в порядке, установленном Правительством РФ***



## ПРИМЕР ОТРАЖЕНИЯ В КВИТАНЦИИ:

**Основание** – п. 29, 33 ПП РФ № 491

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, в т.ч.:

- Содержание ОИ
- Текущий ремонт ОИ
- Управление
- Содержание ОИ (ХВС)
- Содержание ОИ (ГВС)
- Содержание ОИ (э/э)
- Содержание ОИ (отведение сточных вод)



## Расширен перечень расходов

### на содержание жилого помещения и порядок их начисления

#### Основание:

п. 29, 33 ПП РФ № 491, п. 4(1), 5, 7(1), 8, 10, 14, 29 ПП РФ № 306

- Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества (ОДН для СОИ) учитываются **в смете доходов и расходов ТСЖ/ЖСК**, в договоре управления с УК.
- Расходы на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества учитываются в смете доходов и расходов ТСЖ/ЖСК, в договоре управления с УК, **не более размера таких расходов, рассчитанных по нормативу на ОДН в КУ за период с 01.01.2017 по дату утверждения нормативов на ОДН для СОИ.**
- **ОСС** (не ОСЧ) может принять **решение** о включении в плату за ОДН для СОИ **сверх норматива**, если **перечень работ, услуг** по содержанию общего имущества в многоквартирном доме **превышает минимальный** перечень услуг (ПП РФ № 290).



- С **01.01.2017** и до утверждения нормативов ОДН для СОИ (не позднее 01.06.2017) – в расчетах ОДН для СОИ применяются нормативы на ОДН по КУ; с **01.06.2017** применяются нормативы на ОДН для СОИ;
- ОДН СОИ начисляется **отдельными строчками** по каждому виду ресурса, несмотря на то, что учитывается в составе сметы доходов и расходов ТСЖ/ЖСК;
- ОДН для СОИ в части **«отведение сточных вод»** включается в квитанцию с момента утверждения нормативов на ОДН для СОИ (не **позднее 01.06.2017**).
- ОДН для СОИ рассчитывается для всех собственников (жилых и нежилых помещений) одинаково по тарифам для населения.



# С 10.08.2017 - ИЗМЕНЕНИЯ В Ч. 9.2. СТ. 156 ЖК РФ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2017 N 258-ФЗ

## ПО «ФАКТУ»

- Есть ОПУ и есть решение ОСС начислять «по факту»
- Дом оснащен автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления ОПУ и ВСЕХ ИПУ

## ПО «НОРМАТИВУ»

- Есть ОПУ и нет решения ОСС начислять «по факту» - в конце года «перерасчет» по ОПУ в порядке, утв. ПП РФ.
- Нет ОПУ



# ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РСО ДЛЯ РАСЧЕТА ОБЪЕМОВ КР НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

**Пункт 21 (1) ПП РФ № 124** – Договор ресурсоснабжения части МКД в целях потребления ресурса при содержании общего имущества (СОИ):

**А) Есть ОПУ:**

$$\text{СОИ} = \text{ОПУ} - (\sum \text{ИПУ кв.} + \sum \text{N кв. без ИПУ} + \sum \text{среднее в кв.})$$

\* В случае если величина в скобках превышает или равна величине ОПУ, то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении МКД за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0

**Б) Выход ОПУ из строя** – в течение 3х мес. с момента наступления событий (если ОПУ работал более 3х мес.):

**СОИ = «ОДН» СОИ рассчитанный «по среднему» за прошлый период по п. 59(1) ПП РФ № 354.**



## **В) Случаи:**

- Нет ОПУ
- Выход ОПУ из строя или истечение срока эксплуатации – истечение 3х. мес. после наступления указанных событий и ОПУ не установлен/не отремонтирован
- Выход ОПУ из строя или истечение срока эксплуатации – при этом срок работы ОПУ менее 3 мес.
- Если не подаются показания ОПУ в срок
- Если 2 и более раза РСО не допущено к ОПУ

**СОИ = расчет по п. 21 ПП РФ № 124 = N СОИ**

**N СОИ \* 1,5** – применяется, если есть тех. возможность установить ОПУ, если истекли 3 мес. после выхода ОПУ из строя, если не подаются показания ОПУ в срок, если 2 и более раза РСО не допущено к ОПУ (**п 22 «ж» ПП РФ № 124**)



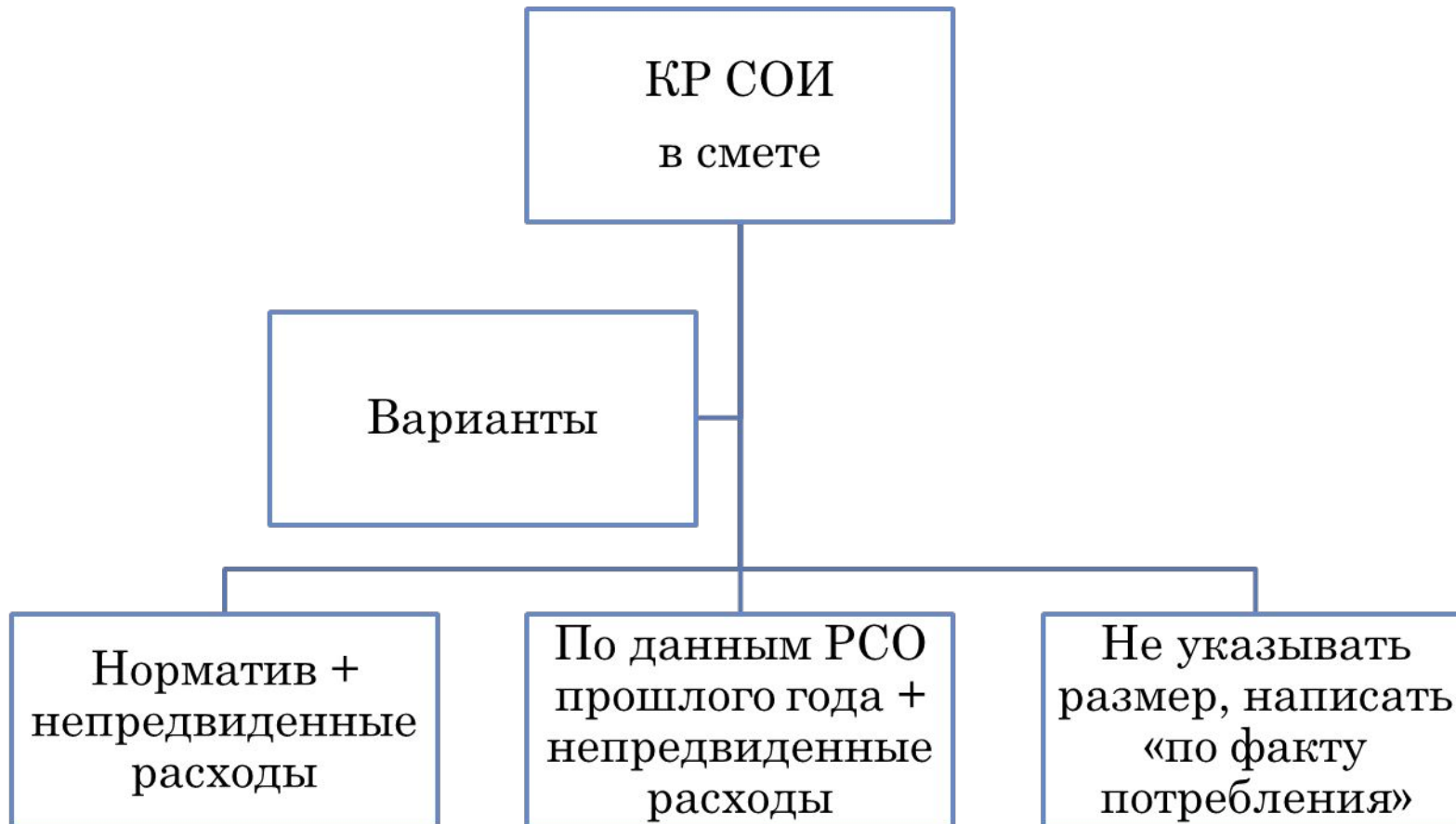
# ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД НА ОДН СОИ

Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124

Пункт 21, подп. «В(4)»	Пункт 21(1), подп. «В»
Нет «Прямых договоров»	«Прямые договоры»
Нет ОПУ	Нет ОПУ
<div data-bbox="247 544 784 625" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><math display="block">V_{СТ} = V_{ХВС} + V_{ГВС}</math></div> <p><math>V_{СТ}</math> - объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения;</p> <p><math>V_{ХВС}</math> - объем холодной воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;</p> <p><math>V_{ГВС}</math> - объем горячей воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;</p>	<div data-bbox="1219 539 1528 629" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><math display="block">V^Д = V^Н_{ОДН}</math></div> <p><math>V^Н_{ОДН}</math> - объем (количество) коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета, определенный за расчетный период исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.</p>



# ВКЛЮЧЕНИЕ КР СОИ В СМЕТУ





# **3. СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ**

**О.Е. Яндыева, 2018**

## **Пункт 11 ПП РФ № 491:**

- а)** осмотр общего имущества
- б)** обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в)** поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;
- г)** уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д)** сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- д(1))** организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;
- д(2))** содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;
- е)** меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;
- ж)** содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- з)** текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- и)** проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;
- к)** обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);



### **Пункт 11(1) ПП РФ № 491:**

*11(1). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.*

### **Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290:**

*2. Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - перечень услуг и работ), периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:*

*в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;*



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения





## **ПУНКТ 2 ПРАВИЛ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, (ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290)**

*3. Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:*

*а) конструктивных элементов многоквартирного дома;*

*б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;*

*в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;*

*г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.*



## **ПУНКТ 6 ПРАВИЛ**

### **(ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290)**

**В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:**

- а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
- б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
- г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;
- д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;
- е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

# ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 26.10.2015 N 761/ПР "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ АКТА ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ"

## Пункт 9 Правил

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома

**Подписываются собственниками, уполномоченными собранием собственником (в т.ч. это может быть председатель совета дома)**





# ПРИМЕНЕНИЕ ОНЛАЙН-КАСС В УК И ТСЖ

# ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ККТ

Федеральный закон от 22.05.2003 N 54-ФЗ (ред. от 03.07.2018)  
«О применении контрольно-кассовой техники при  
осуществлении расчетов в Российской Федерации»:

*Настоящим Федеральным законом определяются правила применения контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации в целях обеспечения интересов граждан и организаций, защиты прав потребителей, обеспечения установленного порядка осуществления расчетов, полноты учета выручки в организациях и у индивидуальных предпринимателей, в том числе в целях налогообложения и обеспечения установленного порядка оборота товаров.*  
(в ред. Федерального закона от 03.07.2018 N 192-ФЗ)




# ЧТО ТАКОЕ ОНЛАЙН-КАССА?

## Статья 1.1. Закона № 54:

**Контрольно-кассовая техника (ККТ) - электронные вычислительные машины, иные компьютерные устройства и их комплексы, обеспечивающие запись и хранение фискальных данных в фискальных накопителях, формирующие фискальные документы, обеспечивающие передачу фискальных документов в налоговые органы через оператора фискальных данных и печать фискальных документов на бумажных носителях в соответствии с правилами, установленными законодательством Российской Федерации о применении контрольно-кассовой техники.**

*ККТ с 03.07.2016 (с даты принятия Федерального закона от 03.07.2016 N 290-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт" и отдельные законодательные акты Российской Федерации") на бытовом языке называется «онлайн-кассами».*



# ЦЕЛИ ВВЕДЕНИЯ ОНЛАЙН-КАСС

**Пояснительная записка Правительства РФ к законопроекту № 968690-6, который был принят как федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт» от 03.07.2016 № 290-ФЗ:**

- снижение административной и финансовой нагрузки на бизнес (регистрация, перерегистрация и снятие с учета через кабинет ККТ на сайте Федеральной налоговой службы), снижение количества очных проверок;
- сокращение объема теневого оборота (автоматизированный контроль за денежными поступлениями налогоплательщиков);
- автоматическое выявление зон риска правонарушений для проведения точечных результативных проверок;
- повышение защищенности прав потребителей (расширение объема расчетов, подпадающих под действие законодательства о ККТ).



# СРОКИ ПЕРЕХОДА НА ОНЛАЙН - КАССЫ

- ❑ Организации и ИП на ЕНВД, ИП на Патент услуги и работа
- ❑ Самозанятые ИП на ЕНВД и Патент (торговля, общ. питание)
- ❑ Услуги и работы с БСО
- ❑ **ТСЖ, УК, ЖСК**

- ❑ Организации и ИП на ЕНВД, ИП на Патент  
(торговля и общ. питание не самозанятые)

07.2018

07.2019

Обязанность применения ККТ



# СЛУЧАИ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПРИМЕНЕНИЯ ОНЛАЙН-КАСС ПО ПЕРИОДАМ:

до 01.07.2019	с 01.07.2019	ККТ НЕ применяется (в любое время)
<p>Оплата следующих услуг (наличными или безналично):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Консьержи (охрана)</li> <li>▣ Домофон</li> <li>▣ Резервный фонд</li> <li>▣ Иные доп. услуги и взносы</li> <li>▣ Оплата пени, иных расходов, взысканных судом по искам о задолженности (пошлина, юр. услуги)</li> <li>▣ Оплата работ/услуг электрика, слесаря и т.п., произведённых/оказанных потребителю в квартире не на общем имуществе</li> <li>▣ Расчеты с подрядчиками в наличной форме</li> </ul>	<p>Оплата любых оказываемых услуг (наличными или безналично):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ КУ</li> <li>▣ Содержание жилого/нежилого помещения</li> <li>▣ Капитальный ремонт</li> <li>▣ Консьержи (охрана)</li> <li>▣ Домофон</li> <li>▣ Резервный фонд</li> <li>▣ Иные доп. услуги и взносы</li> <li>▣ Оплата пени, иных расходов, взысканных судом по искам о задолженности (пошлина, юр.услуги)</li> <li>▣ Оплата работ/услуг электрика, слесаря и т.п., произведённых/оказанных потребителю в квартире не на общем имуществе</li> <li>▣ Расчеты с подрядчиками в наличной форме</li> </ul>	<p>Оплата услуг членами ТСЖ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ КУ</li> <li>▣ Содержание жилого/нежилого помещения</li> <li>▣ Капитальный ремонт</li> </ul>

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.07.2018 N 192-ФЗ

## "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

### Статья 4 пункт 4

*Организации и индивидуальные предприниматели при осуществлении расчетов с физическими лицами, которые не являются индивидуальными предпринимателями, в безналичном порядке (за исключением расчетов с использованием электронных средств платежа), расчетов при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая взносы на капитальный ремонт, при осуществлении зачета и возврата предварительной оплаты и (или) авансов, при предоставлении займов для оплаты товаров, работ, услуг, при предоставлении или получении иного встречного предоставления за товары, работы, услуги вправе не применять контрольно-кассовую технику и не выдавать (направлять) бланки строгой отчетности до 1 июля 2019 года.*

**Обязанность применять УК и ТСЖ/ЖСК онлайн-кассы возникает с 01.07.2019.**



## **В КАКИХ СЛУЧАЯХ ПРИМЕНЕНИЕ ОНЛАЙН-КАСС УК И ТСЖ/ЖСК НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО?**

В соответствии с ч. 1 ст. 1.2. Закона № 54 применение ККТ обязательно всеми организациями и ИП на территории РФ при осуществлении расчетов, за исключением установленных этим же ФЗ исключений. **Исключения установлены ст. 2 Закона № 54.**

Деятельность УК и ТСЖ/ЖСК не подпадает ни под один из видов исключений. Следовательно, применение ККТ со стороны УК и ТСЖ/ЖСК обязательно.

**Минфин РФ в п. 2 письма от 25.05.2018 N 03-01-15/35605** разъяснил порядок применения ККТ со стороны ТСЖ.

Применение ККТ со стороны ТСЖ обязательно только при приеме платежей от собственников – не членов ТСЖ. Разъяснения в отношении УК Минфин РФ не дал, видимо полагая, что применение ККТ со стороны УК не вызывает никаких вопросов и обязательно как само по себе разумеющееся в отношении всех потребителей.



# ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ КОНТРОЛЬНО-КАССОВОЙ ТЕХНИКИ (ККТ)

## п. 1.1. Закона № 54:

**пользователь** - организация или индивидуальный предприниматель, применяющие контрольно-кассовую технику при осуществлении расчетов;  
**расчеты** - прием или выплата денежных средств с использованием **наличных и (или) электронных средств платежа** за реализуемые товары, **выполняемые работы, оказываемые услуги**, прием ставок и выплата денежных средств в виде выигрыша при осуществлении деятельности по организации и проведению азартных игр, а также прием денежных средств при реализации лотерейных билетов, электронных лотерейных билетов, приеме лотерейных ставок и выплата денежных средств в виде выигрыша при осуществлении деятельности по организации и проведению лотерей.

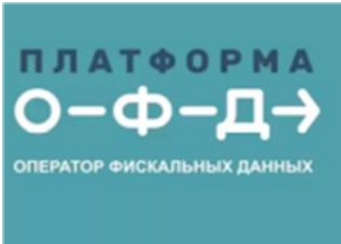
**Онлайн-кассы применяются не только для приема наличных, но и для приема платежей, совершенных с помощью электронного средства платежа.**

# «ЭЛЕКТРОННОЕ СРЕДСТВО ПЛАТЕЖА»

**Ст. 3 Федерального закона от 27.06.2011 N 161-ФЗ "О национальной платежной системе"**  
**электронные денежные средства** - денежные средства, которые предварительно предоставлены одним лицом (лицом, предоставившим денежные средства) другому лицу, учитывающему информацию о размере предоставленных денежных средств без открытия банковского счета (обязанному лицу), для исполнения денежных обязательств лица, предоставившего денежные средства, перед третьими лицами и в отношении которых лицо, предоставившее денежные средства, имеет право передавать распоряжения исключительно с использованием электронных средств платежа. При этом не являются электронными денежными средствами денежные средства, полученные организациями, осуществляющими профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг, клиринговую деятельность и (или) деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами и осуществляющими учет информации о размере предоставленных денежных средств без открытия банковского счета в соответствии с законодательством, регулирующим деятельность указанных организаций;  
**электронное средство платежа (ЭСП)** - средство и (или) способ, позволяющие клиенту оператора по переводу денежных средств составлять, удостоверить и передавать распоряжения в целях осуществления перевода денежных средств в рамках применяемых форм безналичных расчетов с использованием информационно-коммуникационных технологий, электронных носителей информации, в том числе платежных карт, а также иных технических устройств;

**ЭСП это не только банковская (платежная) карта, но и иные электронные средства такие как: WebMoney, сайты интернет-ресурсов, мобильные приложения.**

## СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ОНЛАЙН-КАССЫ

	Компьютер/управляющая программа + печатающий и фискализирующий блок	~9000-50000 руб.
	Фискальный накопитель (вставляется в любую онлайн-кассу)	~6500-13000 руб.
	Договор с оператором фискальных данных**	~3000 руб.





# **ТКО: ОСОБЕННОСТИ НОВОЙ КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ**

**О.Е. Яндыева, 2018**

# ТКО = ВИД КУ (В ПЕРМСКОМ КРАЕ С 01.01.2019)

## Статья 154 ЖК РФ:

4. 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.**

## ПП РФ № 354:

**"коммунальные услуги"** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). **К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами;**

## Федеральный закон от 24.06.1998 N 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», Статья 1

**твердые коммунальные отходы** - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами;





# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 28.12.2016 N 486-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

**Статья 29.1** Федерального закона от 24 июня 1998 года N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления"

**3.** *Соглашение между органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и региональными операторами, указанное в пункте 6 статьи 24.6 настоящего Федерального закона, должно быть **заключено не позднее 1 мая 2018 года.***

## Федеральный закон от 29.12.2014 № 458-ФЗ (в ред. от 28.12.2016 № 486-ФЗ)

«О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»

### **Статья 23**

**8.** *Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, **но не позднее 1 января 2019 года***



# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2015 N 176-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ"

## Часть 20 статьи 12

**20.** Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, **но не позднее 1 января 2019 года.**

## Постановление Правительства РФ от 27.02.2017 N 232

### «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

**2.** Изменения, утвержденные настоящим постановлением, применяются со дня начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с соглашением ...

## Постановлением Правительства РФ № 232 (п. 5 «З»)

### ПП РФ 354 дополнен **разделом XV(1):**

«XV(1). Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами»

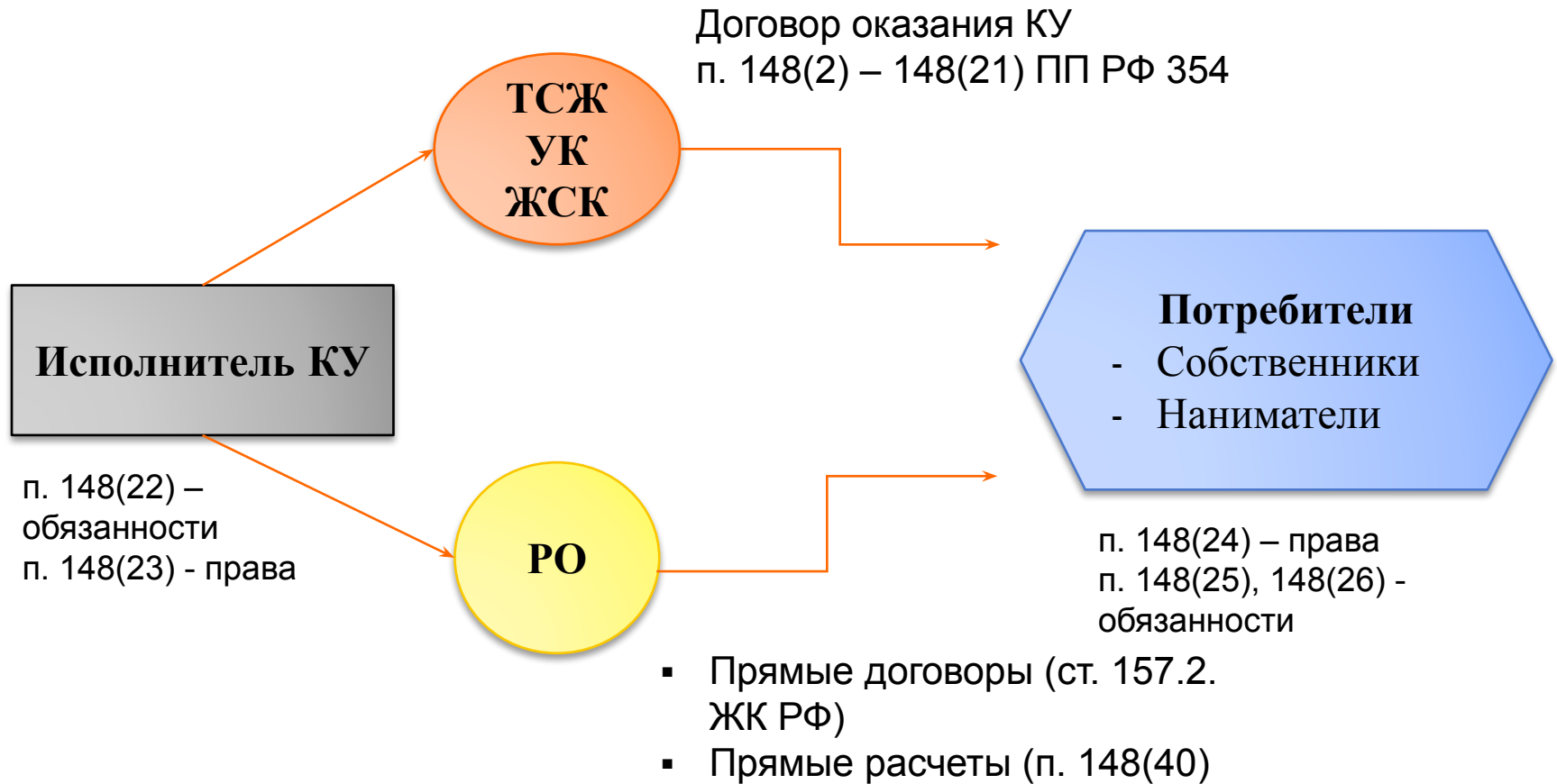


# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.12.2014 N 458-ФЗ

**8.1.** При первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, **платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов исключается из платы за содержание жилого помещения начиная с месяца, в котором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начинает оказывать региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами.** Для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения **не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.** Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив в срок не позднее десяти дней до дня начала оказания коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами обязаны известить собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание жилого помещения и по их требованию представить подтверждающие данный факт документы, в том числе документы, обосновывающие расчет этого размера платы.



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 06.05.2011 N 354



Пункт 148(27). Расчетный период для оплаты - 1 мес.

Пункт 148(29). КУ не предоставляется на общедомовые нужды.

# СПОСОБЫ СКЛАДИРОВАНИЯ ТКО В МЕСТАХ НАКОПЛЕНИЯ

ПУНКТ 10 ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 12.11.2016 № 1156



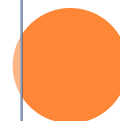
в контейнеры, расположенные в  
мусороприемных камерах



**Централизованный способ**  
в контейнеры, бункеры,  
расположенные на контейнерных  
площадках



**Децентрализованный способ**  
в пакеты или другие емкости,  
предоставленные региональным  
оператором





**Муниципалитет  
Составляет/ведет**



- Ст. 13.4 ФЗ от 24.06.1998 N 89-ФЗ
- Постановление Правительства РФ от 31.08.2018 N 1039

**Место накопления  
(площадки) ТКО**

- Забирает ТКО по Договору
- Указывается в Договоре

Погрузка в мусоровоз



Предоставляются

**РО**

**ТСЖ/УК  
организует**

На своей территории

**ТСЖ/УК**

На муниципальной территории

**МО**

На территории другого МКД – по согласованию

**Пропорционально -  
соглашение**



# Содержание земельного участка



«от содержания земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и придомовая территория собственники не могут быть освобождены по причине того, что его границы не сформированы».

(Апелляционное определение по делу № 33-1328/2015 от 03 апреля 2015 года Верховного суда республики Карелия, Апелляционное определение Ульяновского областного суда по делу № 33-3428/2013 от 01 октября 2013 года, Определение ВС РФ от 03.08.2018 по делу № 310-КГ18-10675 ).

«организации, обслуживающие жилищный фонд, не обязаны проводить уборку придомовых территорий, которые не оформлены в общедолевою собственность домовладельцев». (Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2016 № 20АП-3477/2016 по делу № А62-673/2016).

## Содержание объектов на ЗУ

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 3.5.11 Правил и норм технической эксплуатации (утв. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170)

территория каждого домовладения, как правило, должна иметь: хозяйственную площадку, площадку для отдыха взрослых, детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.





# Содержание мест накопления ТКО

*Содержание общего имущества включает в себя:*

*содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями*

**(Пункт 11, подпункт Д(2) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491)**

**Контейнерная площадка** - это отгороженная территория, на которой установлены мусорные контейнеры.

## Содержание контейнерной площадки включает в себя:

содержание (в чистоте)  
непосредственно  
площадки

**(п. 8.2.4., 8.2.5  
СанПиН  
2.1.2.2645-10).**

содержание (в чистоте и исправности)  
ограждения

содержание (в чистоте и исправности)  
мусорных  
контейнеров.

# Расположение мест накопления ТКО



не более 5  
контейнеров

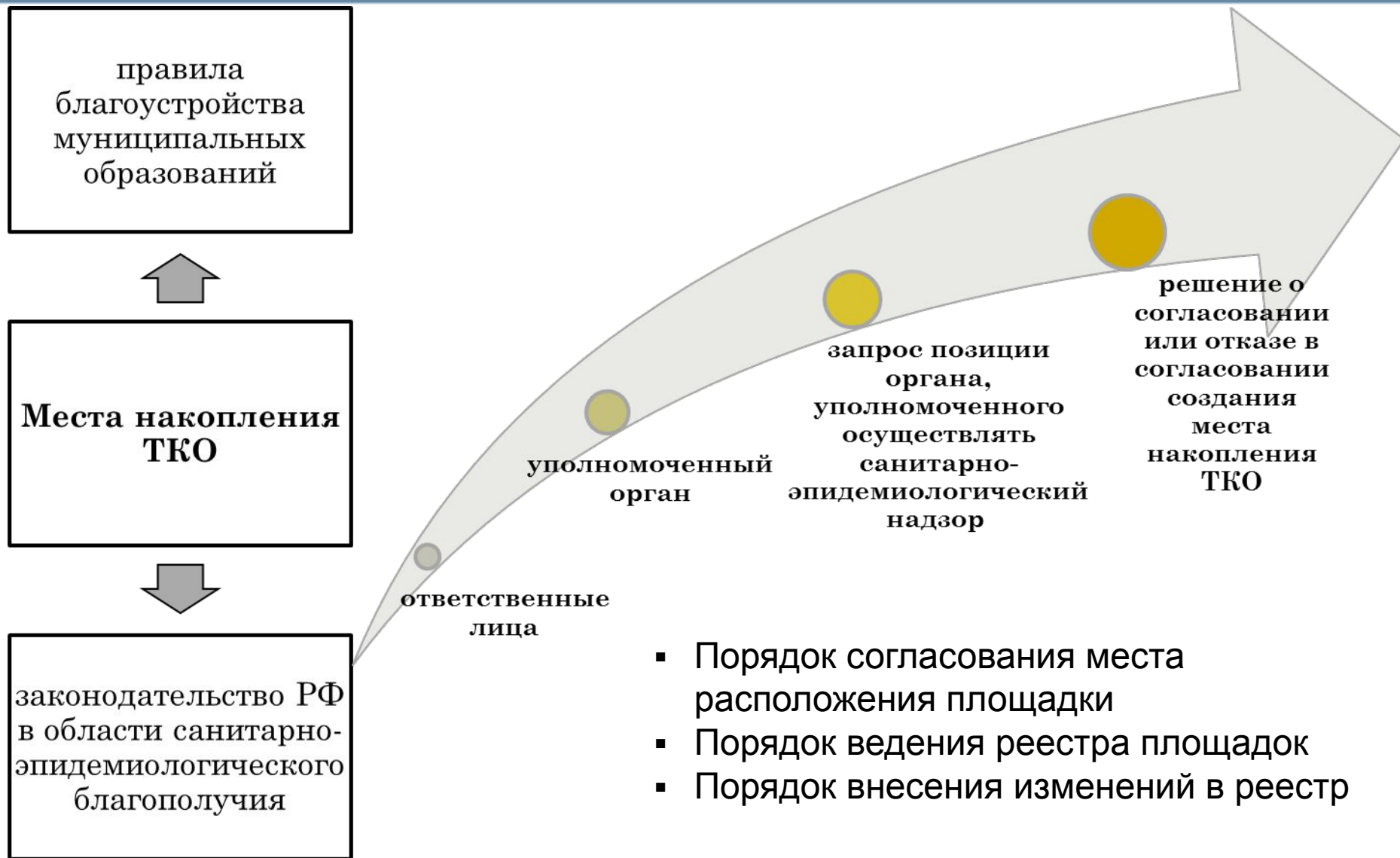
не более 100 м

не менее 20м

не менее 20м

- абз. 3 п. 2.2.3 «СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест» (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 N 4690-88)

# Постановление Правительства РФ от 31 августа 2018 г. № 1039 (вступает в силу с 01.01.2019)





## 4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ УСЛУГ

О.Е. Яндыева, 2018

## Обслуживание домофона

- Может включаться в состав содержания ОИ в случае, если система является ОИ и была установлена либо застройщиком, либо на основании решения ОСС.
- В остальных случаях не является содержанием жилого помещения – дополнительный взнос устанавливается решением ОСС.
- Порядок расчета взноса не установлен.

## Вахтер (консьерж), охрана общего имущества

- Деятельность по сути попадает под действие **Закон РФ от 11.03.1992 N 2487-1 "О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации»** и требуется лицензия на осуществление деятельности.

### **Ст. 1.1. Закона № 2487-1, пункт 7:**

*7) пропускной режим - порядок, устанавливаемый клиентом или заказчиком, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объектов охраны и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества на объекты охраны (с объектов охраны).*

- Не является содержанием жилого помещения
- Дополнительный взнос устанавливается решением ОСС
- Порядок расчета взноса не установлен



# Видеонаблюдение

-Регулируется ГК РФ:

## **Статья 152.1. Охрана изображения гражданина**

*1. Обнародование и дальнейшее использование изображения гражданина (в том числе его фотографии, а также видеозаписи или произведения изобразительного искусства, в которых он изображен) допускаются только с согласия этого гражданина. После смерти гражданина его изображение может использоваться только с согласия детей и пережившего супруга, а при их отсутствии - с согласия родителей. Такое согласие не требуется в случаях, когда:*

- 1) использование изображения осуществляется в государственных, общественных или иных публичных интересах;*
- 2) изображение гражданина получено при съемке, которая проводится в местах, открытых для свободного посещения, или на публичных мероприятиях (собраниях, съездах, конференциях, концертах, представлениях, спортивных соревнованиях и подобных мероприятиях), за исключением случаев, когда такое изображение является основным объектом использования;*

## **Статья 152.2. Охрана частной жизни гражданина**

*1. Если иное прямо не предусмотрено законом, не допускаются без согласия гражданина сбор, хранение, распространение и использование любой информации о его частной жизни, в частности сведений о его происхождении, о месте его пребывания или жительства, о личной и семейной жизни.*

*Не являются нарушением правил, установленных абзацем первым настоящего пункта, сбор, хранение, распространение и использование информации о частной жизни гражданина в государственных, общественных или иных публичных интересах, а также в случаях, если информация о частной жизни гражданина ранее стала общедоступной либо была раскрыта самим гражданином или по его воле.*

-Не является содержанием жилого помещения

-Дополнительный взнос устанавливается решением ОСС

-Порядок расчета взноса не установлен



## Резервный фонд

-Регулируется ЖК РФ:

### **Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

*2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:*

*5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;*

-Не является содержанием жилого помещения

-Дополнительный взнос устанавливается решением ОСЧ

-Порядок расчета взноса не установлен

### **Иные взносы (на праздники, установку каких-либо систем и т.п.)**

-Не регулируется

-Не является содержанием жилого помещения

-Дополнительный взнос устанавливается решением ОСС

-Порядок расчета взноса не установлен

### **ЖК РФ Статья 44.**

*2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:*

*2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;*

