

**Информационный бюллетень**

**№ 12**

**Регионального отраслевого объединения работодателей**

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

**декабрь 2024 г.**

**Содержание:**

1. **Новости отрасли ЖКХ**
2. **10 популярных вопросов декабря**
3. **Вправе ли УО включить НДС в размер платы без решения общего собрания**
4. **Как выбрать ставку по НДС на УСН с 2025 года**
5. **НПА, вступающие в силу в первом полугодии 2025 года**
6. **Как УО внести изменения в реестр лицензий субъекта РФ**
7. **ВС РФ о праве ГЖИ признать решение общего собрания ничтожным без суда**
8. **Вправе ли ГЖИ принудить собственника в МКД установить приборы учёта**

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

1. **Новости отрасли ЖКХ**

**Кабинет министров утвердил Концепцию для борьбы с нехваткой кадров в ЖКХ**

**Правительство РФ разработало Концепцию подготовки кадров для строительной и жилищно-коммунальной сфер до 2035 года. Она включает переход обучения от теории к практике и работу со школьниками. Главная задача, сформулированная в документе, – модернизация системы отраслевого образования.**

**Концепция утверждена распоряжением Правительства РФ от 28.10.2024 № 3030-р и состоит из пяти разделов, среди которых:**

**- ключевые направления развития системы подготовки кадров,**

**- модернизация образования и стимулирование спроса на него,**

**- взаимодействие с работодателями.**

**Минстрой РФ должен в течение трёх месяцев написать план по реализации включённых в Концепцию предложений и достижения целевых показателей.**

**Так, за десять лет количество человек, занятых в строительстве и ЖКХ, должно вырасти на 800 тысяч и составить 7,3 млн. При этом сейчас в жилищно-коммунальном хозяйстве занято около 2,2 млн сотрудников при средней зарплате 45 тысяч рублей. «За эти деньги в отрасли работают люди, которые обеспечивают жизнедеятельность всех наших граждан. Считаем, что уровень оплаты должен быть соразмерен ответственности», – ранее отметил глава Минстроя РФ Ирек Файзуллин.**

**Пополнять стройку и ЖКХ кадрами будут за счёт молодых специалистов – выпускников отраслевых вузов и колледжей. Учебным заведениям предстоит увеличить долю практических занятий для выработки необходимых навыков. Формировать программы помогут отраслевые предприятия и компании, а в вузах и колледжах вырастет доля корпоративных кафедр и стипендиальных программ.**

**Также, согласно Концепции, усилится профориентация школьников: вузы должны создать модели по выявлению и отбору учащихся 6–11 классов для участия в программах предпрофессионального обучения.**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

**от 22 ноября 2024 г. N 3387-р**

1. Утвердить прилагаемые:

[Концепцию](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_492123/79170daea34aef84bf6e9c25cf475028aa2335e7/#dst100011) развития фиджитал-движения на территории Российской Федерации на период до 2030 года (далее - Концепция);

[план](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_492123/00a1dfbd09f6f3461c8bbe0f5a13dbbabb593051/#dst100141) мероприятий по реализации Концепции развития фиджитал-движения на территории Российской Федерации на период до 2030 года (далее - план).

2. Заинтересованным федеральным органам исполнительной власти обеспечить реализацию [Концепции](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_492123/79170daea34aef84bf6e9c25cf475028aa2335e7/#dst100011) и [плана](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_492123/00a1dfbd09f6f3461c8bbe0f5a13dbbabb593051/#dst100141) и представлять в Минспорт России ежегодно отчеты о ходе их реализации.

3. Минспорту России осуществлять координацию деятельности по выполнению мероприятий, предусмотренных [планом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_492123/00a1dfbd09f6f3461c8bbe0f5a13dbbabb593051/#dst100141), и контроль за ходом их реализации.

4. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления руководствоваться положениями [Концепции](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_492123/79170daea34aef84bf6e9c25cf475028aa2335e7/#dst100011) при принятии в пределах своей компетенции решений в соответствующих сферах деятельности, а также обеспечить выполнение [плана](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_492123/00a1dfbd09f6f3461c8bbe0f5a13dbbabb593051/#dst100141).

Председатель Правительства

Российской Федерации

М.МИШУСТИН

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

**ФНС опубликовала рекомендации по уплате НДС с 1 января 2025 года**

**Продолжается обсуждение уплаты НДС организациями и индивидуальными предпринимателями на упрощённой системе налогообложения.**

**С 1 января 2025 года они считаются плательщиками этого налога, если их доходы превысят 60 млн рублей. Для таких юр. лиц ФНС России опубликовала методические рекомендации. Документ включает ответы на самые частые вопросы бизнеса (письмо Федеральной налоговой службы РФ от 17.10.2024 № СД-4-3/11815@).**

**Ведомство пояснило, что организации на УСН с доходом ниже 60 млн рублей, автоматически будут освобождены от этого налога – дополнительного заявления подавать не нужно.**

**Базой по НДС является стоимость реализованных товаров, работ, услуг с учётом акциза для подакцизных товаров: он рассчитывается путём умножения цены реализации на ставку налога.**

 **Например, если в 2024 году доходы плательщика не превысили 60 млн рублей, с 1 января НДС он не платит. Но если в течение следующего года его доход превысит эту отметку, то уже с первого числа следующего месяца он станет плательщиком НДС, – подчеркнули в ФНС России. – Аналогичный подход к организациям и ИП, которые будут созданы после 1 января 2025 года». Из методических рекомендаций ФНС России – об уплате налога на добавленную стоимость Налогоплательщик УСН, обязанный платить НДС с 1 января 2025 года, вправе применять общеустановленные ставки – 20%, 10%, 0% – или выбрать одну из специальных – 5% или 7%. Последние зависят от полученного годового дохода. Узнайте позиции Минфина и Минстроя РФ по вопросу, должны ли УО на упрощённой системе налогообложения учитывать этот налог в ценах и тарифах на ЖКУ.**

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

**1 января 2025 года значительно вырастут цены на выписки из ЕГРН**

**В 2025 году вступит в силу приказ Росреестра, которым будут увеличены тарифы на получение выписок из Единого государственного реестра недвижимости. Повысится стоимость как бумажных, так и электронных документов при заказе через информационную систему.**

**Приказом от 28.10.2024 № П/0335/24 ведомство признаёт утратившими силу три других нормативно-правовых акта, в том числе с тарифами на получение данных из ЕГРН (от 13.05.2020 № П/0145).**

**С первого дня следующего года начнут действовать новые расценки, которые прописаны в приказе № П/0335/24:**

**- приложение 1 – размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином госреестре недвижимости;**

**- приложение 2 – тарифы на такие услуги при обращении через ФГИС ЕГРН.**

**В соответствии с новым НПА, цены для юр. лиц увеличатся в два раза. За электронную выписку об объекте недвижимости организации в 2025 году заплатят 1 400 вместо 700 рублей, о переходе прав – 1 160, а не 580 рублей. При этом, согласно п. 3 приказа № П/0335/24, ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, участникам боевых действий, многодетным семьям и иным льготным группам граждан предоставляется скидка в 50%.**

**Ранее любое лицо могло заказать выписку на объект недвижимости и узнать правообладателя. С 1 марта 2023 года получить такие сведения из ЕГРН без согласия физических лиц нельзя. Это ограничило возможности УО и ТСЖ для актуализации реестров собственников, которые они обязаны вести в соответствии с ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ.**

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

**Новые правила подготовки к зиме содержат требования к УО и ТСЖ**

**Минэнерго России утвердило правила обеспечения готовности зданий и сетей к отопительному периоду и определил порядок проведения её оценки. Документом устанавливаются сроки и программы подготовки, обязательные требования к этой работе для органов МСУ, теплоснабжающих и теплосетевых организаций, УО и ТСЖ.**

**Приказ Минэнерго РФ от 13.11.2024 № 2234 разработан во исполнение Федерального закона от 08.08.2024 № 311-ФЗ и вступит в силу 1 марта 2025 года. В тот же день перестанет действовать аналогичный документ от 12.03.2013 № 103.**

**Приказом № 2234 утверждены правила обеспечения и порядок оценки готовности к отопительному сезону (далее – Порядок № 2234). В новом НПА прописаны требования к лицам, которые вовлечены в процесс:**

**- муниципальным образованиям;**

**-теплоснабжающим и теплосетевым компаниям;**

**- потребителям тепловой энергии;**

**- управляющим организациям и ТСЖ;**

**- лицам, с которыми собственники помещений в МКД заключили договоры по СиТР в отношении внутридомовой системы отопления;**

**- владельцам тепловых сетей, не являющихся теплосетевыми организациями.**

**Также Минэнерго РФ прописал в Порядке № 2234 алгоритм формирования комиссии по оценке готовности сетей или жилфонда к отопительному периоду, правила расчёта индекса и условия определения уровня такой готовности. Документ должен помочь в своевременной подготовке объектов к зиме, в снижении количества аварий на сетях и в повышении надёжности теплоснабжения потребителей.**

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

**Эксперты считают необходимым изменить правила работы УО и органов ГЖН**

**Члены комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России 6 декабря обсудили три сценария трансформации рынка управления МКД. Представители разных ведомств и организаций привели аргументы в пользу ужесточения лицензионных требований, перехода к СРО и гарантирующим УО. В диалоге приняли участие сотрудники Минстроя РФ, члены ОС и Торгово-промышленной палаты России, эксперты сферы ЖКХ. Они признали, что отрасль нуждается в серьёзных системных изменениях, в том числе в организации взаимодействия жителей с поставщиками ЖКУ.**

**«Проделанная экспертным сообществом работа показывает, что небольшими изменениями в законодательстве невозможно изменить ситуацию в управлении МКД. Нужно очень много поработать, чтобы найти решения по управлению домами», – отметила Ольга Сердюк, член Общественного совета, заместитель исполнительного директора «Совета ЖКХ».**

**Участники заседания выступали за разные варианты решения проблемных вопросов. Например, в Минстрое РФ считают, что лицензирование справляется со своей задачей: необходимо только ужесточить требования к УО и ввести стандарты этой деятельности. Но не все с этим согласны.**

**Многие поддержали идею внедрения СРО, но в ТПП РФ считают, что отрасль к этому не готова.**

**Отдельным вопросом стала роль органов ГЖН. Эксперты считают, что Госжилинспекции не справляются с контролем за работой УО. Председатель профильного комитета Госдумы РФ по ЖКХ Сергей Пахомов отметил, что надзорным ведомствам нужны конкретные контрольные функции. Нужно снять с них избыточные административные обязанности. «Все устали от того, что ГЖИ в регионах превратились в конторских служащих, которые по любой реальной проблеме в доме разводят руками, ссылаясь на отсутствие полномочий. При этом проявляют небывалую активность в вопросах определения “настоящности” протоколов голосования ОСС по переходу домов из одной УО в другую», – подчеркнул депутат.**

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

1. **10 популярных вопросов декабря**

|  |
| --- |
| **Екатерина Кожекина, редактор-эксперт справочной системы «Управление МКД»** |

**Мы выбрали самые интересные вопросы ваших коллег, над которыми работали в последнее время. Подготовили по ним короткие ответы с обоснованиями и собрали в один материал.**

**1. Правомерно ли начислять плату за отопление мест общего пользования, если в подъездах МКД нет радиаторов отопления**

**Да, правомерно, но только при условии, что плату за отопление в МОП не выставляете в платежке отдельной строкой.**

**Расчет платы за отопление зависит:**

* **от установленного субъектом РФ способа оплаты – в течение отопительного периода или равномерно в течение календарного года;**
* **системы отопления МКД;**
* **наличия или отсутствия приборов учета теплоэнергии.**

**При этом в любом случае плату за отопление необходимо рассчитывать совокупно, без разделения на потребление внутри помещения и на ОДН в порядке, установленном пунктами 42(1) и 42(2) Правил № 354, в нежилых помещениях – по пункту 43 Правил № 354. Поэтому потребители оплачивают отопление мест общего пользования (ОДН отопления) в составе совокупной платы за отопление. Факт отсутствия радиаторов отопления в МОП не влияет на расчет и внесение такого платежа. Кроме того, ОДН отопления нельзя выделять в платежном документе за ЖКУ отдельной строкой**.

**2. Как утвердить расходы на украшение придомовой территории к Новому году?**

**Такие решения принимают на ОСС обычно в рамках вопроса о благоустройстве придомовой территории.**

**Решения о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на этом участке, принимают на ОСС большинством голосов от общего числа голосов участников собрания (**[**ч. 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M6G2MA/) **ст. 44,** [**ч.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIG2NM/) **ст. 46 ЖК).**

**На ОСС можно вынести, например, такие вопросы:**

* **о закупке ели и украшений;**
* **об установке ели на придомовой территории;**
* **об определении источников финансирования и размера платы для проведения работ по новогоднему благоустройству придомовой территории;**
* **о поручении УО организовать работы по новогоднему благоустройству придомовой территории, в том числе: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**
* **о включении ели в состав общего имущества.**

**Обратите внимание, что решения по благоустройству придомовой территории принимают, если территория входит в состав общего имущества. Земельный участок входит в состав общего имущества, если он образован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет. Такие условия следуют из** [**статьи 16**](https://1umd.ru/#/document/99/499010471/XA00M2K2M9/) **Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ.**

**3. Нужно ли по новому приказу Минстроя о составе информации в ГИС ЖКХ размещать в системе смету работ по капремонту общего имущества?**

**Нет, смету на капремонт размещать в ГИС ЖКХ по-прежнему не нужно.**

**Перечень информации и документов, которые владелец спецсчета капремонта обязан разместить в ГИС ЖКХ, регламентирует пункт 11 главы XI Состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, утвержденных** [**приказом Минстроя от 07.02.2024 № 79/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/1305083118/)**.**

**В ГИС ЖКХ в числе прочего размещают:**

* **копию договора на выполнение работ, оказание услуг по капитальному ремонту общего имущества;**
* **стоимость оказываемых услуг, выполняемых работ по капитальному ремонту по договору подряда, а также по акту приемки (при наличии);**
* **сумму средств, перечисленных на оплату услуг, работ по капитальному ремонту;**
* **копию акта выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту;**
* **протокол ОСС о проведении капитального ремонта.**

**Смета не предусмотрена в составе информации и документов, обязательных для размещения владельцем спецсчета.**

**4. Обязана ли управляющая МКД организация направлять должнику за ЖКУ досудебную претензию, прежде чем обратиться в суд?**

**Нет, не обязана, но вправе это сделать.**

**Закон не предусматривает досудебного порядка урегулирования споров по делам о взыскании задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги. Поэтому управленец не обязан направлять должнику досудебную претензию перед обращением в суд. Однако вы вправе использовать ее как «последнее предупреждение». В претензии можно, например, указать, что обратитесь в суд, если должник не погасит долг, рассказать, какие методы используют приставы в исполнительном производстве и чем грозит невыполнение решения суда.**

**Вместе с тем обратите внимание, что 1 сентября изменились правила работы судов общей юрисдикции. Теперь до обращения в суд нужно обязательно направить должнику копии заявления о выдаче судебного приказа и приложенных к нему документов. Затем к заявлению в суд необходимо приложить уведомление о вручении или иные документы, которые подтвердят, что вы направили должнику копии такого заявления и документов (**[**ч. 4 ст. 124 ГПК**](https://1umd.ru/#/document/99/901832805/)**).**

**5. С учетом изменений в эксплуатации лифтов обязательно ли теперь размещать внутри лифта информацию о заводском и регистрационном номерах такого лифта?**

**Нет, необязательно. Эту информацию нужно разместить на первом этаже лифтового холла МКД.**

**Заводской номер лифта и его номер в соответствующем реестре объектов, дату ввода в эксплуатацию, срок службы и дату очередного технического освидетельствования лифта владелец лифта размещает на основной посадочной площадке (этаже) лифта, то есть на первом этаже лифтового холла в МКД. Такое правило следует из** [**подпункта «о»**](https://1umd.ru/#/document/99/1303490234/ZAP1SS63D1/) **пункта 4 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных** [**постановлением Правительства от 20.10.2023 № 1744**](https://1umd.ru/#/document/99/1303490234/)**.**

**В кабине лифта необходимо разместить информацию о средствах и способе связи с квалифицированным персоналом и аварийной службой по эксплуатации соответствующего лифта, а также правила пользования** **лифтом. На это указывает подпункт «н» пункта 4 Правил № 1744.**

**6. Обязана ли УО по требованию РСО предоставить ей доступ к ОДПУ?**

**Да, обязана, если УО – исполнитель коммунальных услуг.**

**Исполнитель КУ обязан предоставлять РСО доступ к общему имуществу в МКД, в том числе к ОДПУ. Такая обязанность предусмотрена** [**подпунктами «г»**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/XA00MBG2NC/)**, «з(2)» пункта 18 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных** [**постановлением Правительства от 14.02.2012 № 124**](https://1umd.ru/#/document/99/902329743/)**.**

**Порядок и сроки, в которые предоставляете доступ, пропишите в договоре ресурсоснабжения.**

**7. Обязан ли орган МСУ погасить долг за ЖКУ по квартире, которая перешла к нему как выморочное имущество?**

**Да, обязан.**

**По долгам наследодателя отвечает наследник, которому перешло имущество, независимо от основания наследования и способа принятия наследства. Если наследников нет, то помещение становится выморочным имуществом и переходит по закону в собственность РФ, города федерального значения или муниципального образования. Такие выводы сделал Пленум Верховного суда в** [**пункте 60**](https://1umd.ru/#/document/96/902349713/XA00M782N0/) **постановления от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».**

**Если квартира перешла органу МСУ, то с момента смерти предыдущего собственника и до заселения квартиры ЖКУ оплачивает этот орган МСУ или управомоченное им лицо (**[**ч. 3 ст. 153 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCE2NM/)**). Есть положительная судебная практика по взысканию задолженности за ЖКУ с органа МСУ: постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2017** [**№ 13АП-5458/2017**](https://1umd.ru/#/document/98/20232306/)**,** [**А56-20829/2016**](https://1umd.ru/#/document/98/20232306/)**,** [**решение Арбитражного суда Приморского края от 26.12.2016 № А51-6995/2016**](https://1umd.ru/#/document/98/16781780/)**.**

**8. Вправе ли суд вернуть заявление о выдаче судебного приказа, если управленец указал неверный идентификатор должника?**

**Нет, не вправе.**

**Суд вернет заявление, если вообще не указать идентификаторы должника. Такое правило следует из** [**части 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00M6O2MR/) **статьи 124,** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901832805/XA00RVK2PG/) **статьи 125 ГПК. Проверять подлинность сведений в заявлении суд не обязан. Поэтому он укажет такие же данные в судебном приказе.**

**Но рекомендуем указывать правильную информацию о должнике. Если указать некорректные реквизиты идентификаторов, по этой причине судебный приказ могут не исполнить.**

**9. Нужно ли нотариальное удостоверение, если общее собрание членов ТСЖ приняло решение продлить полномочия предыдущего председателя?**

**Нет, не нужно.**

**Нотариальное удостоверение при продлении полномочий предусмотрено с** [**1 сентября Законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/901794532/)**. Соответствующие изменения внесли в него** [**Законом от 08.08.2024 № 287-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306890135/)**. Но они касаются ООО, АО. На ТСЖ такие изменения не распространяются. Удостоверение у нотариуса в этом случае является добровольным. Такое правило следует из** [**статьи 103.10**](https://1umd.ru/#/document/99/9003670/ZA00ML02OJ/) **Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1.**

**10. Обязан ли собственник при переводе жилого помещения в нежилое закрыть/заделать вход в это помещение из подъезда МКД?**

**Да, обязан. В нежилое помещение не должно быть входов из помещений общего пользования МКД.**

**Для перевода жилого помещения в нежилое необходимо получить:**

* **протокол ОСС, который содержит решение о согласии собственников на перевод;**
* **согласие на перевод каждого собственника всех помещений, которые примыкают к переводимому помещению;**
* **решение о переводе помещения органа МСУ, который осуществляет перевод.**

**Такие правила следуют из** [**статьи 23**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M7I2N6/) **ЖК.**

**После перевода жилого помещения в нежилое в такое помещение необходимо исключить возможность доступа через помещения, которые обеспечивают доступ к жилым помещениям. На это указывает** [**часть 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP24MG3F9/) **статьи 22 ЖК.**

**При проектировании помещений общественного назначения, которые расположены в МКД, следует предусматривать для них отдельный вход с прилегающей территории. Встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения должны иметь входы и эвакуационные выходы, обособленные от жилой части МКД. Такие правила предусмотрены пунктами 4.6, 6.2.2.15 СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Минстроя от 13.05.2022 № 361/пр.**

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

**3. Вправе ли УО включить НДС в размер платы без решения общего собрания**

**В 2025 году все компании с доходом более 60 млн рублей за год будут платить НДС. Изменение затронет и УО, которые тут же задумались, как им это делать, если без решения ОСС нельзя повысить плату за свои услуги. Разбираемся в изменениях НК РФ и в том, что делать управляющим организациям.**

**В 2025 году вступят в силу новые требования по уплате НДС компаниями на УСН**

**С 1 января 2025 года начнут действовать изменения в налоговом законодательстве:**

**Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ обяжет платить НДС всех юрлиц, оборот которых составил более 60 млн рублей за предыдущий год – независимо от режима налогообложения.**

**ФНС России опубликовала методические рекомендации по реализации новых требований. В документ включены ответы на самые частые вопросы юрлиц (письмо от 17.10.2024 № СД-4-3/11815@).**

 **Как отметила ФНС, организации на упрощённой системе налогообложения с доходом ниже 60 млн рублей, автоматически будут освобождены от этого налога по ст. 145 НК РФ. Дополнительного заявления подавать не нужно.**

**Также освобождение от НДС применяется:**

**- для операций по реализации работ, услуг по содержанию общего имущества, если они выполнены с привлечением подрядных организаций (пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ);**

**для средств на текущий ремонт в период их накапливания (п. 3 ст. 162 НК РФ).**

**Служба пояснила, что базой по НДС является стоимость реализованных товаров, работ, услуг с учётом акциза для подакцизных товаров: он рассчитывается путём умножения цены реализации на ставку налога.**

**Налогоплательщик УСН, обязанный платить НДС, вправе применять общеустановленные ставки – 20%, 10%, 0% – или выбрать одну из специальных – 5% или 7%. Последние зависят от полученного годового дохода.**

**ЖК РФ запрещает УО повышать размер платы на сумму НДС без согласия общего собрания собственников**

**Вступающие в силу изменения в Налоговом кодексе РФ станут проблемой для управляющих организаций: такие компании не вправе без решения ОСС повысить плату за свои услуги, включив в него НДС. Причём до утверждения НПА эксперты предлагали внести в текст поправку о включении этого налога в стоимость услуг и работ без проведения ОСС. Но авторы документа её отклонили.**

**Член Экспертного совета Ассоциации «Р1» Сусана Киракосян считает, что принятые изменения усложнят деятельность в сфере управления МКД. Многим УО придётся платить НДС, что отрицательно скажется и на качестве обслуживания домов. При увеличении налоговой нагрузки УО не смогут компенсировать свои расходы без согласия ОСС.**

**Ранее Ассоциация «Р1» и Подкомитет ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью предлагали УО отстаивать свои интересы – направить в органы власти письмо с требованием внести изменения в Налоговый и, или Жилищный кодекс РФ. Но пока корректировки так и не были приняты.**

**Минфин и Минстрой считают, что НДС нужно включить в размер платы за содержание жилого помещения**

**Отраслевые ассоциации и эксперты ЖКХ отправляли в Минстрой и Минфин России запросы, чтобы узнать, как поступить, если платить НДС нужно, но включить его в стоимость услуг без согласия ОСС нельзя.**

**В письме от 21.08.2024 № 03-07-11/78657 Минфин РФ попытался разъяснить ситуацию, но ответ на вопрос рынка был противоречивым и нечётким. Ведомство указало, что сумма налога включается в тарифы при реализации работ и услуг по СиТР, выполняемых и оказываемых УО, применяющими УСН. «Минфин ссылается на два разных пункта одной статьи, оставляя свободу субъективного толкования и применения», – отметила Сусана Киракосян:**

**- «налогоплательщики дополнительно к цене реализуемых товаров [...] обязаны предъявить к оплате покупателю [...] соответствующую сумму НДС»;**

**- при реализации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых и оказываемых УО, применяющими с 1 января 2025 года УСН, сумма НДС включается в тарифы.**

**С коллегой согласилась и глава Экспертного совета Елена Шерешовец:**

**- «Может быть, имеется в виду, что к уже принятому и отголосованному размеру платы "припаять" НДС нельзя, а к новому можно без ОСС?  [...] Минфин умудрился в одном письме сделать два противоречивых вывода».**

**В ответе от 04.10.2024 № 03-07-11/96415 ведомство указало: ресурсоснабжающие и управляющие организации на упрощённой системе налогообложения должны учитывать НДС в стоимости коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. УО не включают в состав доходов средства, полученные от потребителей за коммунальные услуги и КР на СОИ, если в полном объёме перечисляют их в РСО.**

**Елена Шерешовец также привела письмо Минстроя России по данному вопросу – от 04.10.2024 № 58115-ДH/04. В нём написано, что НДС нельзя предъявлять к оплате собственникам помещений в МКД дополнительно к стоимости содержания жилого помещения. Такой налог может быть включён в состав размера платы. «Я слышу от управляющих организаций, что многие собираются сделать это без проведения ОСС. Так вот, в письме сказано – нет, только через собрания», – прокомментировала ситуацию эксперт.**

**Управляющие организации на УСН просят разрешить включить НДС в размер платы без проведения ОСС**

**Поскольку вопрос так и не был решён, представители бизнеса снова обратились к депутатам Госдумы РФ с просьбой разрешить УО на упрощённой системе налогообложения включать НДС в плату за жилищные услуги без проведения ОСС.**

**Сусана Киракосян собрала комментарии коллег по данному вопросу и опубликовала их в своём телеграм-канале:**

**- Член думского комитета по строительству и ЖКХ Александр Якубовский считает, что реализация такой инициативы упростит процедуру управления МКД. При этом нужно активнее вовлекать собственников жилья: чтобы они понимали, как и почему произошло повышение платы.**

**- Зампред комитета Сергей Колунов согласен, что сложившаяся ситуация приведёт к значительному росту расходов УО и повлияет на качество оказываемых услуг.**

**«В теории НДС необходимо отменить по всем работам УО, которые они проводят собственными силами, целиком. Это позволит сэкономить средства и направить их на нужные жителям работы, иначе вероятность банкротств действительно крайне велика», – отметил депутат.**

**УО при внесении НДС в размер платы следует учитывать судебную практику по теме**

**Пока рынок управления МКД ждёт решения депутатов, эксперты помогают УО подготовиться к изменениям в НК РФ. Так, Ассоциация «Р1» провела для своих членов два закрытых телеграм-эфира «НДС с 1 января 2025 года». Наргис Джураева, Ирэн Парсамян и Елена Шерешовец разобрали нововведения закона и предложили УО и РСО решения для работы в новых условиях.**

**Например, они обсудили выбор ставки НДС. Это важный аспект, так как он влияет на финансовые обязательства компании и размер платы за содержание жилого помещения. В этом вопросе необходимо учитывать различные факторы, в том числе специфику предоставляемых услуг, целевую аудиторию и рыночные условия. При определении ставок важно включить перечень все источники доходов:**

**- платежи за услуги по содержанию жилых помещений. дополнительные услуги собственникам; -прочие доходы, связанные с управлением недвижимостью.**

**Эксперты перечислили обязанности, возникающие у компаний на УСН в связи с уплатой налога на добавленную стоимость, в том числе необходимость вести учёт и отчётность по НДС. Это требует дополнительных ресурсов и внимания.**

**Отдельно спикеры остановились на вопросах изменения размера платы за содержание жилого помещения, возможность делать это без ОСС, привели примеры судебной практики по этому вопросу.**

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

**4. Как выбрать ставку по НДС на УСН с 2025 года**

|  |
| --- |
| **Надежда Самкова, ведущий эксперт-консультант по налогообложению, преподаватель курсов обучения налоговых консультантов и профессиональных бухгалтеров, член Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России, член Палаты налоговых консультантов** |
| **Ирина Бушуева, Выпускающий редактор Системы Главбух, аттестованный аудитор** |
| **Виталий Сазанский, выпускающий редактор Системы Главбух, советник государственной гражданской службы РФ 2-го класса** |

**На УСН с доходом свыше 60 млн руб. нужно с 2025 года платить НДС, но по выбранной ставке. Изменить ставку НДС на УСН можно только через три года, поэтому главбуху опасно ошибиться с выбором. В рекомендации – какую ставку НДС выгоднее выбрать и как это сделать на примерах.**

**Размеры ставок**

**С 2025 года упрощенцы, чьи доходы за год превысят 60 млн руб., должны выбрать одну из ставок НДС: 5, 7 или 20 (10) процентов (**[**Закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**,** [**письмо Минфина от 26.07.2024 № 03-07-07/69907**](https://1umd.ru/#/document/99/1306977021/)**). Если доходы не превысили 60 млн руб., упрощенец автоматически получает освобождение от уплаты НДС. Размеры ставок НДС на УСН в зависимости от годового дохода и советы, какая ставка выгоднее, – в таблице ниже.**

**Таблица. Какие ставки НДС можно применять на УСН с 2025 года**

| **Сумма дохода в 2024 году, руб.** | **Варианты выбора** | **Какая ставка выгоднее** |
| --- | --- | --- |
| **60 000 001–250 000 000** | **5, 7 либо общие ставки 20 (10) процентов** | **По умолчанию ставка 5 процентов выгоднее, чем 7. Но ставка 20 может стать еще выгоднее. Например, когда доля входного НДС для 5 будет выше 75 процентов, а для 7 – 65** |
| **250 000 001–450 000 000** | **7 либо общие ставки 20 (10) процентов** | **Если доля входного НДС свыше 65 процентов, то платить НДС выгоднее по ставке 20 процентов** |

**Независимо от выбора сумму НДС упрощенцы не включают в состав доходов. Ведь в них не учитывают налоги, предъявленные покупателю (**[**п. 1 ст. 248 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/ZA02J0G3PH/)**,** [**письмо Минфина от 21.04.2016 № 03-11-11/22923**](https://1umd.ru/#/document/99/420352649/)**). При выборе ставки советуем ориентироваться не только на уровень** [**налоговой нагрузки**](https://1umd.ru/#/document/86/772829/)**. В таблице ниже – какие обязанности возникнут в зависимости от ставки.**

**Таблица. Обязанности по НДС на УСН в зависимости от выбранной ставки с 2025 года**

| **Размер ставки** | **Обязанность выставлять счет-фактуру** | **Обязанность вести НДС-регистры** | **При утрате права какую ставку НДС можно выбрать** | **Через сколько можно сменить ставку** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **книга покупок** | **книга продаж** |
| **5 процентов** | **Да** | **Да** | **Да** | **7 или 20** | **Три года** |
| **7 процентов** | **Да** | **Да** | **Да** | **20** | **Три года** |
| **20 процентов** | **Да** | **Да** | **Да** | **Применяется по умолчанию** | **Применяется по умолчанию** |

**5 и 7 процентов**

**Ставка НДС в размере 5 процентов доступна упрощенцу при доходах от 60 млн до 250 млн руб. Ставка 7 процентов – при доходах от 60 млн до 450 млн руб. (**[**п. 8 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP277G3HI/) **в ред.** [**Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**).**

**Основные условия применения ставок идентичны. Операции по ставке 10 процентов такие упрощенцы также облагают по своей выбранной ставке: 5 или 7 процентов (**[**п. 2 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00M9O2NH/)**). Упрощенец, выбравший ставки НДС 5 или 7 процентов, не вправе начислять НДС с разницы между ценой продажи и стоимостью покупки в тех случаях, которые предусмотрены для налогоплательщиков с общей ставкой НДС (**[**п. 12 ст. 154 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP1U3E34B/)**).**

**Вычет входного НДС по товарам, работам, услугам, ОС и НМА заявить нельзя. При объекте «доходы минус расходы» его сумма учитывается в стоимости таких активов (**[**п. 10 ст. 8 Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP25QS3BD/)**). В периоде получения аванса упрощенцы должны заплатить НДС с аванса по расчетной ставке (**[**п. 4 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00MAA2MO/)**). Так, при выборе ставки 5 процентов НДС с аванса считайте по ставке 5/105, при выборе 7 процентов – по ставке 7/107. В периоде отгрузки упрощенец сможет заявить вычет этого НДС в общем порядке (**[**п. 8 ст. 171 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00MFG2O8/)**).**

**Внимание**

**Когда есть много операций по ставке 10 процентов, будет выгоднее ставка 20 процентов**

**При наличии операций, облагаемых по пониженным ставкам, может быть выгоднее выбрать ставку НДС в размере 20 процентов, как платят при ОСН. Только в этом случае плательщик НДС вправе применять ставку 10 процентов и при этом заявлять входной НДС к вычету. При ставках 5 или 7 процентов этого сделать не получится.**

**20 (10) процентов**

**Общую ставку НДС 20 (10) процентов можно выбрать при доходах свыше 60 млн руб. (п.** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP29HC3EG/)**и** [**5**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP2KJC3K7/)**ст. 145 НК в ред.** [**Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**). Упрощенцы применяют общие ставки в таком же порядке, что и налогоплательщики на ОСН. В частности, они вправе заявлять вычет входного НДС при приобретении товаров, работ, услуг, ОС и НМА. Именно это ключевое отличие может сделать выбор общих ставок выгоднее, чем ставки 5 или 7 процентов.**

**Выбор ставки**

**При выборе ставки по НДС на УСН бухгалтеру нужно проверить, как его выбор повлияет на рост общей налоговой нагрузки и на выгодность объекта УСН: «доходы» или «доходы минус расходы». Только так получится оценить влияние изменения на бизнес.**

**Таблица. Порядок расчета и учета НДС на УСН при разных ставках**

| **Размер ставки** | **Вычет входного НДС** | **Возможность применять пониженные ставки НДС** | **Учет входного НДС в расходах при объекте «доходы минус расходы** |
| --- | --- | --- | --- |
| **0 процентов** | **10 процентов** |
| **5 процентов** | **Частично** | **Да** | **Нет** | **Да** |
| **7 процентов** | **Частично** | **Да** | **Нет** | **Да** |
| **20 процентов** | **Да** | **Да** | **Да** | **Нет** |

**Чтобы определить, какая ставка НДС вам выгоднее на УСН, нужно выполнить следующее.**

1. **Оценить сумму предполагаемого дохода по итогам 2024 года и планируемых доходов по итогам 2025 года, например, исходя из дохода за последние 12 месяцев.**
2. **Определить сумму НДС к уплате при каждой ставке исходя из возможных вариантов с учетом того, что НДС считают на раннюю из дат: отгрузки или получения аванса. Здесь важен анализ доли входного НДС.**
3. **Оценить налоговую нагрузку при каждом объекте УСН и ставке НДС.**

**Результат выбора нужно оформить бухгалтерской справкой. Далее рассмотрим каждый из показателей, которые важно оценить, – доходы для целей НДС, доля входного НДС и объект по УСН.**

**Доходы в целях НДС**

**Оцените предполагаемые доходы по правилам для УСН сразу за два года – 2024 и 2025 годы. Прогноз доходов по итогам 2024 года важен, чтобы понять, на какую ставку НДС упрощенец вправе претендовать с начала следующего года. При первоначальном выборе ставки оценивают доходы именно предшествующего года (**[**п. 8 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP277G3HI/) **в ред.** [**Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**). Оценка доходов 2025 года нужна, чтобы понять, есть ли у упрощенца риск слететь с выбранной ставки НДС и перейти на более высокую.**

**Учтите, что доходы, рассчитанные по правилам УСН, отличаются от доходов для целей начисления НДС. Начислять НДС надо на дату отгрузки или получения аванса (**[**п. 1 ст. 167 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00MCC2N1/)**). Если упрощенец реализует товары, работы или услуги на условиях постоплаты, то НДС он начисляет на момент реализации, а доход на УСН признает на дату получения оплаты.**

**Доходы для целей выбора ставки НДС на УСН считают по правилам для упрощенки, то есть кассовым методом (**[**письмо ФНС от 22.08.2024 № СД-4-3/9631**](https://1umd.ru/#/document/99/1307476606/)**). При одновременном применении ИП патента и УСН учитывают совокупные доходы по двум режимам (**[**п. 9 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/XA00MAM2NB/) **в ред.** [**Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**). На примере ниже – общий принцип выбора ставки. Расчет проведем по объекту «доходы».**

**Пример**

**Как рассчитать налоговую нагрузку упрощенца с объектом «доходы» при разных ставках НДС**

**ООО «Альфа» применяет УСН. В 2024 и в 2025 годах его планируемая выручка без учета НДС – 200 млн руб. ежегодно. Для упрощения примем, что выручки для целей НДС и для целей УСН равны. Рассчитаем его налоговую нагрузку при разных ставках НДС и объекте «доходы». При этом в качестве доли вычета возьмем общероссийский показатель в размере 89 процентов.**

**Выручка компании превышает 60 млн руб., поэтому под освобождение от НДС ООО «Альфа» не попадает. Для него доступны ставки НДС 5 или 7 процентов с частичным вычетом или 20 процентов с полным правом на вычет. Для упрощения примем, что в периоде не было случаев, когда упрощенец со ставками 5 и 7 процентов может заявить вычет НДС.**

**Сумма НДС к уплате в бюджет составит:**

* **при ставке 5 процентов – 10 млн руб. (200 000 000 руб. × 5%);**
* **при ставке 7 процентов – 14 млн руб. (200 000 000 руб. × 7%).**

**При ставке 20 процентов сумма начисленного НДС – 40 млн руб., сумма входного НДС – 35,6 млн руб. (40 000 000 руб. × 89%). Итого НДС к уплате в бюджет – 4,4 млн руб. (40 млн – 35,6 млн).**

**Сравним результаты расчета суммы НДС при трех ставках.**

| **Налог** | **Ставка НДС** |
| --- | --- |
| **5 процентов** | **7 процентов** | **20 процентов** |
| Начисленный НДС | 10 | 14 | 40 |
| Вычет входного НДС | – | – | 35,6 |
| **НДС к уплате в бюджет** | **10** | **14** | **4,4** |

**В условном примере из всех ставок НДС оказалась выгоднее ставка 20 процентов. Но, когда будете рассчитывать свою нагрузку при разных ставках НДС, помните, что результат зависит от реальной доли вычета НДС, а также от объекта налогообложения. Как оценить свою долю вычета, смотрите в разделе ниже.**

**Доля входного НДС**

**Расчет входного НДС нужен для того, чтобы сделать выбор между одной из пониженных ставок НДС 5 или 7 процентов и общей ставкой 20 процентов. Это выгодно просчитать компаниям с высокими расходами. При расчете нужно учесть, что не все контрагенты будут применять ставку НДС 20 процентов. Часть из них перейдет на ставки НДС 5 или 7 процентов.**

**Чтобы понять, какая ставка НДС выгоднее, надо сравнить сумму НДС к уплате в бюджет. С одной стороны будет только начисленный НДС по ставкам 5 или 7 процентов. А с другой – начисленный НДС по ставке 20 процентов за вычетом входного НДС.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НДС к уплате при ставке 5 или 7 процентов = Доходы × 5% или 7%** | **Больше или меньше?** | **НДС к уплате при ставке 20 процентов = Доходы × 20% –** Входной НДС |

**Обычно входной НДС оценивают не в виде абсолютных сумм, а в виде доли. Она равна отношению суммы входного НДС к сумме начисленного НДС. Формула следующая:**

**![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-43206835/](data:None;base64...)**

**Суммы НДС к уплате по ставкам 20 и 5 процентов будут равны между собой, если доля входного НДС составит 75 процентов. При ставках 20 и 7 процентов НДС к уплате будет равен при доле входного НДС 65 процентов. Расчеты пороговых значений приведены в примерах ниже. Ставки НДС по мере их выгодности на УСН в зависимости от доли входного НДС, доступного для вычета, – в таблице ниже.**

**Таблица. Выгода ставки НДС на УСН в зависимости от доли входного НДС**

| **Доля входного НДС** | **Ставка НДС** |
| --- | --- |
| **5 процентов** | **7 процентов** | **20 процентов** |
| До 65 процентов | **Более выгодно** | Менее выгодно | Невыгодно |
| 65–75 процентов | **Более выгодно**  | Невыгодно | Менее выгодно |
| Свыше 75 | Менее выгодно | Невыгодно | **Более выгодно** |

**Чтобы оценить выгоду ставки НДС, можно сделать предварительный расчет входного НДС в 2025 году. Сначала взять данные по доходам и расходам за последние 12 месяцев и применить к ним правила 2025 года. Для этого можно выгрузить данные в электронную таблицу Excel и на все продажи начислить НДС. Один вариант – по ставке 5 процентов, второй – по ставке 7 процентов и третий – по ставке 20 процентов.**

**В итоге вы получите три варианта начисленного НДС. По ставкам 5 и 7 процентов полученная сумма показывает, сколько примерно НДС придется перечислить в бюджет. Чтобы определить эту же сумму по ставке 20 процентов, нужна еще доля или сумма входного налога.**

**Чтобы рассчитать сумму входного НДС, из суммы расходов за последние 12 месяцев, учитываемых на УСН, вычлените те, которые облагаются НДС, то есть закупку материалов, товаров, работ, услуг, основных средств и НМА и т. д. Далее нужно проставить ставку НДС, по размеру которой есть уверенность на 2025 год: крупный контрагент останется со ставкой 20 процентов, небольшой будет применять освобождение. По контрагентам с неясной ставкой НДС рассчитайте сумму входного НДС также в трех вариантах: исходя из ставок 5, 7 и 20 процентов, так как неизвестно, какую из них выберет контрагент.**

**В итоге вы получите пять прогнозных значений, перечисленных ниже.**

1. **НДС к уплате в бюджет по ставке 5 процентов.**
2. **НДС к уплате в бюджет по ставке 7 процентов.**
3. **НДС к уплате в бюджет по ставке 20 процентов и входной НДС неясных контрагентов по ставке 5 процентов.**
4. **НДС к уплате в бюджет по ставке 20 процентов и входной НДС неясных контрагентов по ставке 7 процентов.**
5. **НДС к уплате в бюджет по ставке 20 процентов и входной НДС неясных контрагентов по ставке 20 процентов.**

**По тем прогнозам, где у вас получается доля входного НДС выше 75 процентов, выгоднее выбрать ставку 20 процентов. При доле входного НДС менее 65 процентов выгоднее выбрать ставку 5 процентов. После принятия закона уточните прогнозы, сделав повторный расчет. Ниже в примерах показан расчет пороговых значений доли входного НДС.**

**Пример**

**Как рассчитать границу доли входного НДС, при котором суммы НДС по ставкам 20 и 5 процентов будут равны**

**Выручка ООО «Альфа» без учета НДС составляет 1 000 000 руб. Для упрощения примем, что выручки для целей НДС и для целей УСН равны и в периоде не было случаев, когда упрощенец со ставками 5 и 7 процентов может заявить вычет НДС. Значит, НДС по ставке 5 процентов будет равен 50 000 руб. (1 000 000 руб. × 5%).**

**Начисленный НДС по ставке 20 процентов с этой же выручки равен 200 000 руб. (1 000 000 руб. × 20%). Чтобы сумма НДС к уплате в бюджет при этой ставке равнялась НДС при ставке 5 процентов, а именно 50 000 руб., входной НДС должен быть равен 150 000 руб. В этом случае доля входного НДС равна 75 процентов (150 000 руб. : 200 000 руб.).**

**Эта доля дает равный НДС к уплате независимо от суммы выручки. Покажем в таблице ниже.**

| **Выручка** | **НДС по ставке 5%** | **НДС по ставке 20%** |
| --- | --- | --- |
| **Начисленный налог** | **Входной налог** | **НДС к уплате** | **Доля входного НДС, %** |
| 1 000 000 | 50 000 | 200 000 | 150 000 | 50 000 | **75** |
| 50 000 000 | 2 500 000 | 10 000 000 | 7 500 000 | 2 500 000 | **75** |
| 200 000 000 | 10 000 000 | 40 000 000 | 30 000 000 | 10 000 000 | **75** |

**Соотношение 75 процентов обусловлено соотношением ставок 5 и 20 процентов. Чтобы к уплате в бюджет осталось 5 процентов, к вычету нужно принять оставшиеся 15 процентов (20 – 5). Доля входного НДС будет равна 15/20 = 0,75, или 75 процентам.**

**Пример**

**Как рассчитать границу доли входного НДС, при которой суммы НДС по ставкам 20 и 7 процентов будут равны**

**Предположим, выручка ООО «Альфа» без учета НДС составляет 1 000 000 руб. Для упрощения примем, что выручки для целей НДС и для целей УСН равны и в периоде не было случаев, когда упрощенец со ставками 5 и 7 процентов может заявить вычет НДС. Значит, НДС по ставке 7 процентов будет равен 70 000 руб. (1 000 000 руб. × 7%).**

**Начисленный НДС по ставке 20 процентов с этой же выручки равен 200 000 руб. (1 000 000 руб. × 20%). Чтобы сумма НДС к уплате в бюджет при этой ставке равнялась НДС при ставке 7 процентов, а именно 70 000 руб., входной НДС должен быть равен 130 000 руб. В этом случае доля входного НДС равна 65 процентам (130 000 руб. : 200 000 руб.).**

**Эта доля дает равный НДС к уплате независимо от суммы выручки. Покажем в таблице ниже.**

| **Выручка** | **НДС по ставке 7%** | **НДС по ставке 20%** |
| --- | --- | --- |
| **Начисленный налог** | **Входной налог** | **НДС к уплате** | **Доля входного НДС, %** |
| 1 000 000 | 70 000 | 200 000 | 130 000 | 70 000 | **65** |
| 50 000 000 | 3 500 000 | 10 000 000 | 6 500 000 | 3 500 000 | **65** |
| 200 000 000 | 14 000 000 | 40 000 000 | 26 000 000 | 14 000 000 | **65** |

**Соотношение 65 процентов обусловлено соотношением ставок 7 и 20 процентов. Чтобы к уплате в бюджет осталось 7 процентов, к вычету нужно принять оставшиеся 13 процентов (20 – 7). Доля входного НДС будет равна 13/20 = 0,65, или 65 процентам.**

**Объект по УСН**

**В результате налоговой реформы может измениться баланс доходов и расходов, от которого зависит выбор объекта на УСН. Во-первых, у всех упрощенцев вырастут расходы из-за общего повышения цен. Во-вторых, при выборе ставки НДС 5 или 7 процентов вырастет сумма расходов в виде входного НДС, поскольку многие контрагенты-упрощенцы станут платить НДС.**

**Если расходы упрощенца составляют меньше чем 60 процентов от выручки, то выгоднее объект «доходы». Если расходы больше этой величины, то выгоднее объект «доходы минус расходы».**

**Таблица. Какой объект по УСН выгоднее в зависимости от доли расходов**

| **Доля расходов от суммы доходов** | **Объект налогообложения** |
| --- | --- |
| **Доходы** | **Доходы минус расходы** |
| Меньше 60 процентов | **Выгодно** | Невыгодно |
| Ровно 60 процентов | Одинаково | Одинаково |
| Больше 60 процентов | Невыгодно | **Выгодно** |

**Чтобы определить, какой объект на УСН вам более выгоден с учетом НДС, оцените допсоглашения к договорам, в которых будут прописаны цены на 2025 год, включая ставку НДС или без нее. Сначала оцените долю входного НДС. Далее по всем прогнозам выберите наиболее выгодный объект налогообложения. В итоге вы сможете присвоить всем прогнозам вероятность и оценить, какие объекты налогообложения соответствуют наиболее вероятным.**

**На примере ниже – как разные ставки НДС повлияют на одну и ту же компанию с объектом «доходы».**

**Пример**

**Как упрощенцу рассчитать налоговую нагрузку с объектом «доходы» при разных ставках НДС**

**ООО «Альфа» применяет упрощенку. В 2025 году его планируемая выручка без учета НДС – 100 млн руб. Для упрощения примем, что выручка для целей НДС и для целей УСН равны и в периоде не было случаев, когда упрощенец со ставками 5 и 7 процентов может заявить вычет НДС. Рассчитаем его налоговую нагрузку при разных ставках НДС и объекте «доходы». При этом в качестве доли вычета возьмем общероссийский пороговый показатель в размере 89 процентов.**

**При ставке 5 процентов сумма НДС составит 5 млн руб. (100 000 000 руб. × 5%), входной НДС «Альфа» не вправе принять к вычету или признать в расходах. Сумма налога на УСН – 6 млн руб. Итого налоговая нагрузка – 11 млн руб. (5 млн + 6 млн).**

**При ставке 7 процентов ситуация аналогичная: сумма НДС составит 7 млн руб. (100 000 000 руб. × 7%). Входной НДС к вычету не принимается, в расходах не учитывается. Сумма налога на УСН – 6 млн руб., сумма НДС – 7 млн руб. Итого налоговая нагрузка – 13 млн руб.**

**При ставке 20 процентов сумма начисленного НДС – 20 млн руб., сумма входного НДС – 17,8 млн руб. (20 000 000 руб. × 89%). Сумма налога на УСН – 6 млн руб. Итого налоговая нагрузка – 8,2 млн руб. (6 млн + (20 млн – 17,8 млн)).**

| **Вид налога** | **Ставка НДС** |
| --- | --- |
| **5 процентов** | **7 процентов** | **20 процентов** |
| Налог на УСН к уплате в бюджет | 6 | 6 | 6 |
| НДС к уплате в бюджет | 5 | 7 | 2,2 |
| **Итого налоговая нагрузка** | **11** | **13** | **8,2** |

**Таким образом, в условном примере из всех ставок НДС, не считая освобождения, оказалась ставка 20 процентов. Но этот результат зависит от доли вычета НДС, которая может оказаться ниже использованного при расчете.**

**Далее сделаем расчет на аналогичных цифрах, но уже для объекта обложения «доходы минус расходы».**

**Пример**

**Как упрощенцу рассчитать налоговую нагрузку с объектом «доходы минус расходы» при разных ставках НДС**

**ООО «Альфа» применяет упрощенку. В 2025 году его планируемые показатели приведены ниже:**

* **выручка без учета НДС – 100 млн руб.;**
* **расходы, учитываемые при УСН, – 60 млн руб.**

**Расчетные показатели мы выбрали таким образом, чтобы сумма налога на УСН была одинаковой при обоих объектах налогообложения по старым правилам, а именно: 6 млн руб. (100 000 000 руб. × 6%) или ((100 000 000 руб. – 60 000 000 руб.) × 15%).**

**Рассчитаем налоговую нагрузку при разных ставках НДС и объекте «доходы минус расходы». Для упрощения примем, что выручки для целей НДС и для целей УСН равны и в периоде не было случаев, когда упрощенец со ставками 5 и 7 процентов может заявить вычет НДС. При этом в качестве доли вычета возьмем общероссийский пороговый показатель в размере 89 процентов. Также примем допущение, что контрагенты перешли на ту же ставку НДС или выбрали освобождение, как это сделало и ООО «Альфа».**

**При ставке НДС 5 процентов сумма начисленного НДС – 5 млн руб. (100 000 000 руб. × 5%), сумма входного НДС при допущении, что все контрагенты также по НДС применяют ставку 5 процентов, – 4,45 млн руб. (5 000 000 руб. × 89%). Значит, доходы ООО «Альфа» составят 100 млн руб., а расходы – 64,45 млн руб. (60 + 4,45). Сумма налога на УСН будет равна 5 332 500 руб. ((100 000 000 – 64 450 000) × 15%). Итого налоговая нагрузка – 10 332 500 руб. (5 000 000 + 5 332 500).**

**При ставке 7 процентов ситуация аналогичная: сумма начисленного НДС – 7 млн руб. (100 000 000 руб. × 7%), сумма входного НДС при допущении, что все контрагенты также по НДС применяют ставку 7 процентов, – 6,23 млн руб. (7 000 000 руб. × 89%). Значит, доходы ООО «Альфа» составят 100 млн руб., а расходы – 66,23 млн руб. (60 млн + 6,23 млн). Сумма налога на УСН будет равна 5 065 500 руб. ((100 000 000 – 66 230 000) × 15%). Итого налоговая нагрузка – 12 065 500 руб.**

**При ставке 20 процентов доходы компании для целей УСН останутся 100 млн руб., расходы – 60 млн руб., а значит, сумма налога на УСН останется прежней – 6 млн руб. Сумма начисленного НДС – 20 млн руб., сумма входного НДС – 17,8 млн руб. (20 000 000 руб. × 89%). Итого налоговая нагрузка – 8,2 млн руб. (6 млн + (20 млн – 17,8 млн)).**

| **Вид налога** | **Ставка НДС** |
| --- | --- |
| **5 процентов** | **7 процентов** | **20 процентов** |
| Налог на УСН к уплате в бюджет | 5 332 500 | 5 065 500 | 6 000 000 |
| НДС к уплате в бюджет | 5 000 000 | 7 000 000 | 2 200 000 |
| **Итого налоговая нагрузка** | **10 332 500** | **12 065 500** | **8 200 000** |

**Таким образом, в условном примере из всех ставок НДС, не считая освобождения, оказалась ставка 20 процентов. Но этот результат зависит от доли вычета НДС, которая может оказаться ниже использованного при расчете.**

**Оформление выбора**

**Выбор ставки по НДС упрощенец фиксирует в налоговой декларации по этому налогу. Никаких заявлений и уведомлений подавать не нужно. Расчет ставки обоснуйте в бухгалтерской справке, ее составляют в произвольной форме. В учетной политике не нужно прописывать выбранный размер ставки по НДС на УСН.**

**Для внутреннего пользования выбор ставки НДС можно обосновать и зафиксировать в бухгалтерской справке. В ней стоит привести расчеты, которые доказывают, что выбранная ставка – самая выгодная. Бухгалтерская справка может понадобиться в нескольких случаях:**

* **для совещания в конце 2024 года, на котором главбуху, скорее всего, придется объяснять и доказывать свой выбор собственнику или отделу продаж;**
* **при аудиторской проверке, чтобы доказать, что налоговая нагрузка не была завышена по вине главбуха;**
* **при смене главбуха, чтобы новый руководитель бухгалтерии не смог обвинить предшественника в неправильном решении.**

**Бухгалтерскую справку оформите в произвольной форме. В ней опишите исходные данные, порядок расчета и выводы. К справке приложите распечатки по данным, использованным в расчете. Например, оборотную ведомость, из которой взяли сумму доходов за последние 12 месяцев.**

**Изменение ставки**

**Порядок действий при изменении ставки НДС на УСН зависит от причины, по которой ее нужно сменить. Добровольно изменить ставку можно только через три года. Как это сделать, ни в НК, ни в законе не прописано. Принудительно упрощенец обязан перейти на более высокую ставку НДС, если он превысит допустимый предел по доходам. Принудительный переход отражают в декларации по НДС.**

**Добровольный переход. При доходах от 60 млн до 250 млн руб. за год упрощенцу доступны ставки НДС 5, 7 или 20 (10) процентов. При доходах от 250 млн до 450 млн руб. за год – ставки 7 или 20 (10) процентов (**[**п. 8 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP277G3HI/) **в ред.** [**Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**).**

**Выбранную ставку 5 или 7 процентов упрощенец обязан применять в течение 12 последовательных налоговых периодов по НДС. При выборе ставки 20 (10) процентов такой обязанности нет. Налоговым периодом по НДС является квартал, поэтому сменить пониженную ставку по НДС упрощенец может только через три календарных года (**[**п. 9 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/XA00MAM2NB/) **в ред.** [**Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**).**

**Поскольку налоговая реформа начнет действовать с 2025 года, то первая смена ставки возможна с 1 января 2028 года. Ни в НК, ни в законе не прописано, как упрощенец заявляет о своем выборе.**

**Мнение**

**Выбор либо смену ставки по НДС налоговая инспекция определит из налоговой декларации.**

|  |
| --- |
| Виталий Сазанский |
| **Виталий Сазанский** |
| выпускающий редактор Системы Главбух, советник государственной гражданской службы РФ 2-го класса |

**В НК нет норм, которые обязывают упрощенцев отдельно уведомлять ИФНС о выборе либо смене налоговой ставки (**[**Закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**). Инспекция узнает о выборе либо смене налоговой ставки из налоговой декларации по НДС за первый квартал года, в котором упрощенец выбрал либо сменил налоговую ставку. Это следует из** [**пункта 7**](https://1umd.ru/#/document/99/1309863375/XA00M2U2M0/) **приложения к** [**письму ФНС от 17.10.2024 № СД-4-3/11815@**](https://1umd.ru/#/document/99/1309863375/)**.**

**Утрата права на пониженную ставку НДС. Если упрощенец выбрал ставку НДС 5 процентов, а доходы с начала года превысили лимит в 250 млн руб., то с 1-го числа месяца, следующего за нарушением, он обязан перейти на одну из повышенных ставок: 7 или 20 процентов (**[**п. 8 ст. 164 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP277G3HI/) **в ред.** [**Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**). Вернуться на ставку 5 процентов можно будет только спустя три года после пересмотра ставки НДС. Такие нормы заложены в новой редакции** [**пункта 8**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP277G3HI/) **статьи 164 НК (**[**подп. «б» п. 5 ст. 2 Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/ZAP2HGI3H3/)**).**

**Раздельный учет**

**Специального порядка ведения раздельного учета НДС на УСН с 2025 года нет. Обязанность вести раздельный учет НДС у упрощенцев может возникнуть в трех случаях. Все зависит от того**, [**какие ставки НДС с 2025 года**](https://1umd.ru/#/document/86/793846/) **применяете и есть ли право на вычет входного НДС.**

**Счет-фактура**

**Упрощенцы со ставкой 5, 7 или 20 (10) процентов должны выставлять счета-фактуры, вести книгу продаж и книгу покупок, а также сдавать декларацию по НДС. Это общие правила для всех плательщиков НДС (**[**п. 5 ст. 168 НК**](https://1umd.ru/#/document/99/901765862/XA00MF22NE/)**). Также нужно проверять контрагентов и устранять разрывы по НДС.**

**Переход на НДС**

**Если упрощенец с 2025 года станет плательщиком НДС, то в конце года после принятия закона стоит:**

* **пересмотреть размер платы за содержание жилого помещения на 2025 год, включив в нее НДС;**
* **подписать дополнительное соглашения к договору управления МКД, чтобы порядок определения размера платы за содержание жилого помещения учитывал НДС;**
* **оценить необходимость и стоимость перехода на ЭДО, чтобы вовремя отправлять и получать счета-фактуры и УПД.**

**Мнение**

**Из-за введения НДС у упрощенцев вырастут административные затраты**

|  |
| --- |
| Юлия Хохлова |
| **Юлия Хохлова** |
| руководитель проектов, методолог по бухгалтерскому и налоговому учету ООО «ФинЭкспертиза» |

**Введение НДС для УСН – это новые административные затраты: сдача НДС в электронной форме, работа с АСК НДС и т. д. Так, если раньше расчет УСН мог сделать сам руководитель, то сейчас ему, скорее всего, потребуются услуги бухгалтера.**

**Компаниям на УСН сейчас актуально произвести расчет текущей налоговой нагрузки и сравнить ее с «потенциальной» налоговой нагрузкой при различных вариантах: НДС с применением вычетов, без применения, переход на ОСНО и т. д. Сделать это нужно как можно раньше, так как заявление на переход на другие системы налогообложения** **нужно подавать уже в этом, 2024 году.**

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

**5.НПА, вступающие в силу в первом полугодии 2025 года**

**В справочнике собраны законы, постановления и приказы в сфере управления МКД. Все НПА вступают в силу в первом полугодии 2025 года.**

| **Дата, с которой НПА вступает в силу или затрагивает сферу УМД** | **Что меняется** | **Дата, номер и название документа** | **Объем вступленияв силу** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1 января** | **Обязали уплачивать НДС налогоплательщиков, которые применяют упрощенную систему налогообложения** | [**Закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/)**«О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»** | **За исключением положений, которые вступают в силу в** [**другие сроки**](https://1umd.ru/#/document/99/1306627736/XA00MFU2O9/) |
| **Скорректировали порядок уплаты страховых взносов с вознаграждения совету МКД** | [**Закон от 29.10.2024 № 362-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1309993332/)**«О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»** | В полном объеме |
| **1 марта** | **Привели** [**постановление о лицензировании управления МКД № 1110**](https://1umd.ru/#/document/99/420229111/) **в соответствие с**[**ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/)**– скорректировали перечень лицензионных требований, расширили перечень сведений в реестре дисквалифицированных лиц.****Также сократили срок для рассмотрения заявления о продлении срока действия лицензии** | [**Постановление Правительства от 31.07.2024 № 1040**](https://1umd.ru/#/document/99/1306940011/)**«О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110»** | За исключением [подпункта «д»](https://1umd.ru/#/document/99/1306940011/XA00M6C2MG/) пункта 2 изменений, который вступит в силу 1 сентября  |
| **Закрепили в** [**Законе о теплоснабжении**](https://1umd.ru/#/document/99/902227764/)**обязанности управленцев и органов МСУ при подготовке к зиме** | [**Закон от 08.08.2024 № 311-ФЗ**](https://1umd.ru/#/document/99/1306890136/)**«О внесении изменений в Федеральный закон "О теплоснабжении" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»** | В полном объеме |
| **Скорректировали методику расчета размера платы за техническое обслуживание ВКГО в МКД и техническое обслуживание газового оборудования в жилом доме** | [**Приказ Минстроя от 04.10.2024 № 673/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/1309812814/)**«О внесении изменений в Методические указания по расчету размера платы за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, а также за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 387/пр»** | В полном объеме |

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

1. **Как УО внести изменения в реестр лицензий субъекта РФ**

|  |
| --- |
| **Сергей Ежов, руководитель отдела по правовым вопросам ООО «Городская управляющая компания «ДОМЖИЛСЕРВИС»** |

**Чтобы внести изменения в реестр лицензий, составьте заявление и приложите к нему необходимые документы. Затем оформите опись и направьте документы в ГЖИ. В рекомендации мы разобрали, в каких случаях УО обязана внести изменения в реестр лицензий и подробно расписали порядок действий.**

**В каких случаях УО обязана внести изменения в реестр лицензий субъекта РФ**

**УО обязана подать заявление в орган ГЖН о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ в четырех случаях.**

**1. При заключении договора управления МКД:**

* **с собственниками помещений в МКД на основании решения ОСС (**[**ч. 2 ст. 162 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5I2MR/)**);**
* **собственниками помещений на основании результатов открытого конкурса или после определения УО органом МСУ, если конкурс признали несостоявшимся (ч.**[**5**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MCU2O0/)**,** [**13**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M4C2MK/)**,** [**17**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MHO2NI/)**ст. 161 ЖК);**
* **органами управления ТСЖ, ЖСК, ЖК (**[**ч. 2 ст. 162 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5I2MR/)**);**
* **застройщиком МКД (**[**ч. 14 ст. 161 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5E2MP/)**).**

**Внимание**

**внести изменения в реестр лицензий необходимо вне зависимости от стороны договора управления, с которой УО заключает такой договор.**

**2. При прекращении договора управления МКД.**

**Прекратить договор управления можно по истечении срока его действия по заявлению одной стороны или при обоюдном согласии сторон. Это следует из**[**части 6**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MA22NG/)**статьи 162 ЖК. В случае если ни одна сторона не заявила о прекращении договора управления, он автоматически продлевается на такой же период.**

**3. При расторжении договора управления МКД.**

**Расторгнуть договор управления до окончания срока, который предусматривают условия договора, можно по соглашению сторон и в судебном порядке. Это следует из частей** [**8**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MB62NM/)**,** [**8.1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MBO2NP/) **статьи 162 ЖК,** [**части 1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MH82NM/)**статьи 450 ГК. О том, как расторгнуть договор управления,** [**читайте в отдельной рекомендации**](https://1umd.ru/#/document/16/139768/)**.**

**4. При реорганизации УО.**

**При реорганизации УО в договор управления вносятся изменения либо он прекращает свое действие. Поэтому после реорганизации в реестр лицензий необходимо внести изменения. К реорганизации УО относят три случая:**

* **присоединение другой УО, управляющей МКД;**
* **преобразование, смена организационно-правовой формы;**
* **слияние с другой УО, если у каждой из управляющих на дату государственной регистрации правопреемника есть лицензия на один и тот же вид деятельности. Это следует из**[**подпункта «е»**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M2Q2MC/) **пункта 2 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных** [**приказом Минстроя от 25.12.2015 № 938/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/) **(далее — Порядок № 938).**

**Внимание**

**По 31 декабря 2029 года УО не нужно вносить изменения в реестр лицензий, если изменился адрес юрлица, место жительства ИП, место осуществления деятельности, юрлицо переименовали или реорганизовали.**

**Такое правило установлено**[**пунктом 5**](https://1umd.ru/#/document/99/728461969/XA00M6S2MI/) **постановления Правительства от 12.03.2022 № 353.**

**Каков порядок действий УО, чтобы внести изменения в реестр лицензий субъекта РФ**

**В течение пяти рабочих дней со дня наступления событий, которые нужно отразить в реестре лицензий субъекта РФ, выполните три действия:**

* **разместите сведения о таком факте в ГИС ЖКХ;**
* **составьте заявление в орган ГЖН о внесении изменений в реестр лицензий;**
* **направьте заявление с приложенными к нему документами в орган ГЖН.**

**Это предусматривает** [**часть 2**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MIQ2O5/)**статьи 198 ЖК.**[**Состав**](https://1umd.ru/#/document/99/420308994/XA00LUO2M6/) **сведений для ГИС ЖКХ определяет** [**приказ Минкомсвязи, Минстроя от 29.09.2015 № 368/691/пр**](https://1umd.ru/#/document/99/420308994/)**. Это предусмотрено** [**частью 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MI82O2/) **статьи 198 ЖК.**

**Подробнее о том, как внести информацию о договоре управления в ГИС ЖКХ,**[**читайте в отдельной рекомендации**](https://1umd.ru/#/document/16/147965/)**.**

**Внимание**

**внести сведения в ГИС ЖКХ о заключении, прекращении или расторжении договора управления УО должна до подачи заявления в орган ГЖН**

**Как составить заявление в орган ГЖН о внесении изменений в реестр лицензий**

**Закон не устанавливает обязательной формы заявления о внесении изменений в реестр лицензий. По сложившейся практике, рекомендательную форму такого заявления территориальный орган ГЖН размещает на своем сайте. Например,** [**здесь разместила**](https://gzhi.mosreg.ru/search?q=%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%20%D0%B7%D0%B0%D1%8F%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%20%D0%B2%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%B2%20%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80%20%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B8%D0%B9%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8&sort=date&type=document) **форму ГЖИ Московской области.**

**Составьте заявление на бланке УО и укажите в нем 10 видов сведений:**

* **адрес МКД;**
* **основания заключения, прекращения или расторжения договора управления МКД;**
* **реквизиты договора управления МКД;**
* **сведения о размещении в ГИС ЖКХ электронного образа договора управления либо договора управления в электронной форме;**
* **сведения о размещении в ГИС ЖКХ электронного образа протокола ОСС, которым собственники утвердили условия договора управления, если договор заключили с каждым собственником;**
* **реквизиты УО — наименование, ИНН, номер лицензии;**
* **реквизиты распорядительного документа органа МСУ или госорганов Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя — если они определили УО (**[**ч. 17 ст. 161 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MHO2NI/)**);**
* **данные о реорганизации УО в случае подачи заявления по такому факту;**
* **сведения о размещении в ГИС ЖКХ электронного образа протокола открытого конкурса, которым УО определена победителем конкурса, либо копия протокола по которому УО определена единственным участником конкурса, если конкурс признали несостоявшимся, — если изменения в реестр вносят в связи с заключением договора управления по результатам открытого конкурса;**
* **опись приложенных к заявлению документов с наименованиями и реквизитами каждого документа и количеством листов.**

**Это предусматривают** [**подпункты "а"—"**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M262MM/)[**и**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M8U2MR/)[**"**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M262MM/) **пункта 2 Порядка № 938.**

**Закон не содержит точного определения, что включают реквизиты договора управления. По сложившейся практике, к таким реквизитам относят:**

* **дату и место заключения договора;**
* **номер договора;**
* **срок действия договора.**

**В реквизитах лицензии рекомендуем дополнительно указать дату лицензии и номер серии, указанной на бланке лицензии. Если изменения в реестр лицензий вносите по факту реорганизации УО, рекомендуем указать в заявлении сведения о форме реорганизации УО, наименования реорганизуемых УО, даты принятых учредителями УО решений о реорганизации и даты внесения изменений в ЕГРЮЛ.**

 [**Заявление о внесении изменений в реестр лицензий**](https://1umd.ru/#/document/118/43981/)

![https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-43302476/](data:None;base64...)

**Подайте заявление в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения договора управления МКД (ч. 2 ст. 198 ЖК).**

**Если договор управления заключили по результатам открытого конкурса, то укажите сведения о размещении протокола конкурса.**

**Приложите к заявлению документы. которые указаны в пункте 3 Порядка № 938/пр. Документы внесите в опись – укажите в ней наименование, реквизиты и количество листов каждого документа.**

**Какие документы приложить к заявлению**

**Состав приложений зависит от конкретной ситуации. При подготовке пакета документов учитывайте один или сразу несколько ситуаций, которые подходят для вас. Всего таких ситуаций семь.**

**1. УО заключила договор с застройщиком (**[**ч. 14 ст. 161 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M5E2MP/)**) — копия разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.**

**2. Орган МСУ определил УО по правилам** [**части 17**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MHO2NI/)**статьи 161 ЖК — копия решения органа МСУ или госорганов Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя.**

**3. Вступило в силу решение суда о признании недействительным решения ОСС, которым выбрали другую УО, изменили способ управления МКД или расторгли договор управления (**[**ч. 3.1. ст. 198 ЖК**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00MG02NO/)**) — копия такого решения суда.**

**4. ТСЖ, ЖСК заключили договор управления МКД с УО:**

* **сведения о размещении копии протокола ОСС о выборе или изменении способа управления МКД, об утверждении устава ТСЖ, ЖСК в ГИС ЖКХ или сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола ОСС по указанным вопросам в орган ГЖН;**
* **копия устава ТСЖ, ЖСК;**
* **сведения о размещении копии протокола ОСС или членов ТСЖ, ЖСК или правления такого товарищества или кооператива о заключении договора управления МКЖ в ГИС ЖКХ или сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола ОСС по указанному вопросу в орган ГЖН.**

**5. Способом управления в МКД выбрали ТСЖ или ЖСК:**

* **сведения о размещении копии протокола ОСС о выборе или изменении способа управления МКД, об утверждении устава ТСЖ или ЖСК в ГИС ЖКХ или сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола ОСС по указанным вопросам в орган ГЖН;**
* **сведения о размещении копии протокола общего собрания членов ТСЖ, ЖСК или правления такого товарищества либо кооператива о дате начала управления МКД в системе;**
* **копия устава ТСЖ, ЖСК.**

**6. ТСЖ, ЖСК расторгли договор управления МКД с УО:**

**- сведения о размещении копии протокола ОСС или членов ТСЖ, ЖСК, правления товарищества либо кооператива о расторжении договора управления МКД в ГИС ЖКХ;**

**- копия направленного уведомления о расторжении договора управления МКД, либо копия вступившего в законную силу соответствующего решения суда, либо копия заключенного соглашения о расторжении договора управления МКД.**

**7. УО расторгла договор управления в одностороннем порядке — копия заявления о прекращении договора управления и сведения о способе и сроке его передачи собственникам помещений в МКД.**

**8. УО реорганизовалась в форме присоединения:**

* **копия листа записи ЕГРЮЛ о реорганизации в форме присоединения к УО присоединяемых лиц;**
* **копия решений акционеров УО и присоединяемых лиц о реорганизации в форме присоединения, оформленных протоколами общих собраний акционеров или решениями единственных участников;**
* **копия передаточного акта между присоединяемыми лицами и УО.**

**9. УО реорганизовалась через преобразование:**

* **копия листа записи ЕГРЮЛ о реорганизации в форме преобразования;**
* **копия решений общих собраний участников (акционеров) УО о реорганизации в форме преобразования, которые оформлены протоколами или решениями единственных участников, либо решений собственников имущества унитарных предприятий, или решений учредителей некоммерческих организаций о реорганизации в форме преобразования.**

**10. УО реорганизовали через слияние с другими УО:**

* **копия листа записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица путем реорганизации в форме слияния;**
* **копии решений общих собраний акционеров реорганизованных юрлиц о реорганизации в форме слияния, оформленных протоколами общих собраний акционеров или решениями единственных участников;**
* **копия передаточного акта между реорганизованными юридическими лицами и УО, создаваемыми в результате слияния;**
* **справка с данными о реорганизованных юридических лицах — укажите наименование, ИНН, номер лицензии на дату государственной регистрации правопреемника реорганизованных юридических лиц. Справку должен заверить правопреемник.**

**Список приложений устанавливает** [**пункт 3**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M3G2M3/)**Порядка № 938.**

**Внимание**

**Если заявление о внесении изменений в реестр лицензий подписывает и подает не директор, а представитель организации, он должен оформить доверенность от УО**

**Порядок оформления определяют статьями** [**185**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00ROA2P2/)**,** [**185.1**](https://1umd.ru/#/document/99/9027690/XA00MGS2O7/) **ГК**

**Как оформить собранный пакет документов перед отправкой в орган ГЖИ**

**Составьте опись приложенных документов к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий. В описи укажите наименование, реквизиты и количество листов для каждого документа (**[**подп. «и» п. 2 Порядка № 938**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00MA02N0/)**). Копии приложенных документов прошейте и заверьте. Заверяет документы руководитель УО или представитель (**[**п. 3 Порядка № 938**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M3G2M3/)**).**

**На рисунке мы показали, как оформить опись документов к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий. Скачайте опись, чтобы составить по образцу.**

|  |
| --- |
| https://1umd.ru/system/content/image/71/1/-43302508/ |
| [**Скачать**](https://1umd.ru/#/document/118/93679/) |

**Как направить заявление в орган ГЖН о внесении изменений в реестр лицензий**

**Закон не устанавливает специального порядка, как УО направить заявление о внесении изменений в реестр лицензий. Направьте заявление с приложениями в порядке, который определяет** [**приложение № 2**](https://1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00MBI2ND/)**к приказу Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр (далее — Приказ № 44). Сделать это позволяет** [**часть 1**](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00M902MS/)**статьи 7 ЖК.**

**Внимание**

**специальный порядок подачи УО заявлений о внесении изменений в реестр лицензий может устанавливать нормативный акт субъекта РФ**

**Подайте заявление способами, которые позволяют подтвердить факт и дату его получения органом ГЖН. Заявление о внесении изменений в реестр лицензий считается переданным, если у УО есть документ, который подтверждает факт и дату его передачи в орган ГЖН. Это следует из**[**пункта 5**](https://1umd.ru/#/document/99/552449986/XA00M4U2MM/)**приложения № 2 к Приказу № 44.**

**Поэтому направьте такое заявление в орган ГЖН:**

* **нарочно с отметкой органа ГЖН о получении заявления на его копии;**
* **заказным письмом с описью вложения;**
* **посредством МФЦ, если такую услугу предусматривает административный регламент.**

**Орган ГЖН рассматривает заявление и документы о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ в течение 10 рабочих дней с даты их поступления. Это предусмотрено** [**пунктом 4**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M9K2N6/) **Приказа № 938/пр.**

**Когда ГЖИ может отказаться внести изменения в реестр лицензий**

**Основания для отказа внести изменения в реестр лицензий связаны с оформлением заявления и приложений к нему, раскрытием информации, банкротством УО и решением о выборе способа управления МКД. Всего таких оснований пять, они указаны в** [**пункте 9**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00M7C2MK/) **Приказа № 938/пр.**

**Орган ГЖН откажет, если:**

* [**заявление**](https://1umd.ru/#/document/16/145836/dfaspu3htk/) **и** [**приложенные документы**](https://1umd.ru/#/document/16/145836/dfase1brsn/) **не соответствуют установленным требованиям;**
* **УО не разместила информацию в ГИС ЖКХ;**
* **вступило в силу решение суда, которым УО признали банкротом;**
* **решение ОСС признали ничтожным либо ОСС приняло решение о выборе непосредственного способа управления МКД, в котором более 30 квартир;**
* **сведения в заявлении и приложенных документах недостоверны либо они противоречат содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления — орган ГЖН выявил это в результате проверки.**

**Решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензии, возврате заявления и документов к нему должно содержать мотивированное обоснование принятия. Инспектор ГЖИ направляет его через ГИС ЖКХ в день принятия.**

**Решение о внесении изменений в реестр лицензий орган ГЖН должен направить в тот же день, когда его принял. Решение направят через ГИС ЖКХ. Такое правило предусмотрено** [**пунктом 11**](https://1umd.ru/#/document/99/420332773/XA00MB62ND/) **Приказа № 938/пр.**

**Напомним, срок рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий – 10 рабочих дней с даты поступления заявления от УО.**

**Ситуация**

**Может ли наличие спора по управлению МКД быть основанием для отказа внести изменения в реестр лицензий**

**Нет, не может.**

**Наличие судебных споров по вопросу управления МКД не может быть основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий (**[**решение Верховного суда от 29.09.2017 № АКПИ17-704**](https://1umd.ru/#/document/96/555621803/)**).**

**Ситуация**

**Действует ли мораторий на проверки при внесении изменений в реестр лицензий**

**Нет. Проверки, которые проводят ГЖИ при внесении изменений в реестр лицензий, не попадают под мораторий.
В 2023 году действуют ограничения на внеплановые контрольные мероприятия в рамках государственного и муниципального контроля, надзора. Плановые проверки отменили до 2030 года. Такие правила устанавливает**[**постановление Правительства от 10.03.2022 № 336**](https://1umd.ru/#/document/99/728401034/)**.
Проверки при внесении изменений в реестр лицензий не относятся к государственному контролю, надзору, и положения** [**постановления № 336**](https://1umd.ru/#/document/99/728401034/) **на них не распространяются. Это указало Минэкономразвития в** [**письме от 06.04.2022 № ОГ-Д24-2905**](https://1umd.ru/#/document/99/350247472/)**.**

**Что предпринять, если не согласны с отказом**

**Решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий можно обжаловать в досудебном и судебном порядке.**

**Однако с 24 февраля 2024 года, прежде чем обращаться в суд, необходимо соблюсти досудебный порядок обжалования.**

**Такие правила предусмотрены частями** [**1**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00MBO2NG/)**,** [**3**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00M7S2MM/) **статьи 18.1 Закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ. Порядок досудебного обжалования регламентирует** [**статья 11.4**](https://1umd.ru/#/document/99/1304416227/XA00LU62M3/) **Закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».**

**Подробнее о том, как обжаловать решение лицензирующего органа в досудебном порядке, посмотрите в** [**отдельной рекомендации**](https://1umd.ru/#/document/16/145640/)**.**

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

1. **ВС РФ о праве ГЖИ признать решение общего собрания ничтожным без суда**

**В борьбе с рейдерскими захватами домов важную роль может сыграть орган ГЖН, если тщательно проверит документы ОСС. Последняя практика ВС РФ показывает, что ведомство имеет право без суда отказать компании, если установит признаки подделки решений. В помощь УО, которые борются с рейдерами, собрали примеры таких дел.**

**Орган ГЖН обязан проверить достоверность решения ОСС по выбору УО**

**В деле № А50-16862/2022 орган ГЖН получил подряд три протокола ОСС по выбору компании для одного дома. Ведомство без проверки отдало МКД в лицензию УО по результатам последнего общего собрания.**

**Не согласившись с таким решением, другая компания подала иск в суд, считая, что ведомство допустило нарушения: оно должно было провести проверку документов, поскольку в МКД за период с марта по апрель проведено три общих собрания по одному вопросу.**

**Орган ГЖН считал, что не обязан проводить такую проверку – это его право, а оснований для контрольного мероприятия он не нашёл. К тому же, по мнению ведомства, делать это нельзя из-за моратория Правительства России.**

**Но суды трёх инстанций, а за ними Верховный суд РФ, не согласились с органом Госжилнадзора (определение ВС РФ от 19.10.2023 № 309-ЭС23-13316). Они указали, что ведомство обязано проверить достоверность волеизъявления собственников, если получило несколько протоколов общего собрания по выбору УО. На такие мероприятия не распространяется мораторий (письмо Минэкономразвития РФ от 06.04.2022 № ОГ-Д24-2905).**

**ГЖИ проверяет документы ОСС по приказу № 938/пр и вправе установить признаки их ничтожности без суда**

**В деле № А56-45659/2022 ГЖИ, получив два протокола ОСС по одному многоквартирному дому, проверку провела и при этом учла поступившие заявления собственников. Владельцы помещений сообщили, что не принимали участия во втором собрании, и ведомство исключило их голоса из подсчётов. В результате по более позднему голосованию не набрался необходимый кворум, и орган ГЖН отказал второй УО во внесении изменений в реестр лицензий из-за признаков ничтожности протокола.**

**Компания, получившая отказ, подала иск, считая, что ведомство превысило полномочия, но и в этом деле все инстанции заняли единую позицию.**

**В определении от 20.10.2023 № 307-ЭС23-14727 Верховный суд РФ указал, что при ОСС по выбору управляющей организации орган ГЖН должен проверять представленные документы на соответствие требованиям, прописанным в приказе № 938/пр. Согласно пп. «е» п. 5 приказа № 938/пр, ведомство имеет право установить признаки ничтожности без решения суда и отказать во внесении изменений в реестр лицензии, предотвратив рейдерский захват дома.**

**Если на один МКД претендуют сразу две организации, ГЖИ обязана проверить документы УО на признаки ничтожности**

**В деле № А56-45663/2022 участвовали те же лица, что и в № А56-45659/2022: УО из Санкт-Петербурга и Госжилинспекция – и по тому же вопросу, но в этом случае разбирательство прошло не так гладко. УО-1 также подала заявление в ГЖИ, приложив договор, протокол и решения собственников. Но до этого надзорный орган уже получил документы на управление тем же МКД от другой компании. К тому же собственники 14 квартир сообщили в ведомство, что не участвовали в собрании, на котором выбрали УО-1. В итоге по последнему протоколу ГЖИ установила отсутствие кворума и отказала организации во внесении изменений в реестр. Тогда УО-1 подала иск в суд с требованием признать отказ незаконным: инспекция вышла за пределы своих полномочий. Первая и апелляционная инстанции отклонили иск, но кассационный суд встал на сторону УО, согласившись, что у ГЖИ нет полномочий проверять правомерность принятия решения ОСС и устанавливать ничтожность такого решения без обращения в суд. Орган ГЖН обратился с жалобой в Верховный суд РФ, и тот указал, что, если на один дом претендуют сразу две организации, надзорное ведомство обязано приостановить рассмотрение заявления и проверить документы УО: на соблюдение условий достоверности сведений, на отсутствие признаков ничтожности решения ОСС по гражданско-правовым основаниям. Поскольку ГЖИ нашла нарушения, то правомерно отказала управляющей организации.  Верховный суд РФ отменил решение кассации и оставил в силе позицию первой инстанции (определение от 16.01.2024 № 307-ЭС23-16472).**

**Новая позиция ВС РФ поможет в решении проблемы с подделкой подписей и захватами домов.**

 **Практику по признанию ГЖИ решений ОСС ничтожными прокомментировала член Экспертного совета Ассоциации «Р1», практикующий юрист Ольга Беленькая:**

**«Судебная практика официально не является источником права в Российской Федерации, но не секрет, что нижестоящие инстанции при вынесении решений руководствуются правовой позицией Верховного Суда РФ по конкретным делам. Так сделал и АС Северо-Западного округа в постановлении от 26.06.2023 по делу № А56-45663/2022. Он исходил из принципа единообразия судебной практики и руководствовался позицией ВС РФ из п. 28 Обзора от 10.11.2021 № 3 (2021). В этом пункте суд указал, что полномочия ГЖИ на проверку правомерности решения ОСС не свидетельствуют о наличии у неё права самостоятельно устанавливать ничтожность такого решения без обращения в суд.**

**Но в определении от 16.01.2024 по делу № А56-45663/2022 Верховный суд РФ кардинально поменял правовую позицию, которой, вероятно, и начнут теперь придерживаться нижестоящие инстанции.**

**С одной стороны, эта позиция ВС РФ поможет в борьбе с подделкой подписей. С другой, она не решает ситуацию, когда собственник реально подписывает бланк голосования, но потом от него отказывается, ссылаясь, что подпись не его. В этом случае, на мой взгляд, без почерковедческой экспертизы и судебного разбирательства не обойтись.**

**Но проблема на самом деле глубже – она в качестве нормативных правовых актов, которые дают правоприменителю возможность их двоякого толкования. По индексации платы за содержание жилого помещения также нет единой позиции ВС РФ, и в зависимости от обстоятельств дела выносятся разные решения».**

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

**8.Вправе ли ГЖИ принудить собственника в МКД установить приборы учёта**

**На примере судебного дела разбираемся, вправе ли орган Госжилнадзора потребовать от владельцев помещения в МКД установить ИПУ холодной и горячей воды, а также выдать повторное предписание, если потребители ещё оспаривают в суде первое требование. Узнайте мнение инстанций.**

**В отсутствие ИПУ потребители платят за коммунальные услуги исходя из норматива**

**Орган Госжилнадзора Свердловской области провёл проверку оснащённости помещений МКД индивидуальными приборами учёта. В одной из квартир не было ИПУ холодной и горячей воды, и ведомство выдало собственникам предписание: установить счётчики, обеспечить их введение в эксплуатацию и содержание в рабочем состоянии.**

**Новая проверка ГЖИ показала, что требование не исполнено, и жители получили повторный документ. Тогда совладельцы квартиры подали иск в суд, считая предписания надзорного ведомства незаконными, поскольку:**

**- они не соответствуют законодательству и ограничивают их демократические права;**

**- в квартире сделан ремонт, поэтому установка приборов учёта ГВС и ХВС по техническим причинам невозможна;**

**- монтаж ИПУ нанесёт ущерб личному имуществу;**

**- действующими НПА предусмотрена возможность платить за коммунальные услуги исходя из норматива.**

**При этом истцы отметили, что повторные предписания ГЖИ вынесла, зная о судебном разбирательстве, в ходе которого собственники квартиры оспаривали первые требования. Эти действия жители посчитали также незаконными:**

**- ведомство должно было дождаться окончания дела (решение Свердловского районного суда Перми от 24.01.2024 по делу № 2а-2797/2024).**

**Приоритетным способом учёта потребления КР является расчёт исходя из показаний ИПУ**

**Дело рассмотрели суды трёх инстанций. Они указали, что, согласно п. п. 10, 11 ч. 1 ст. 4, ст. 8 ЖК РФ, на отношения, связанные с использованием энергетических ресурсов при их подаче через системы централизованного снабжения, распространяются положения Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ ОБ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИИ И О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**

**Установленный порядок определения платы за коммунальные услуги – один из правовых механизмов, стимулирующих потребителей к рациональному их использованию. В этих целях нормами ст. 157 ЖК РФ, ст. 12 № 261-ФЗ установлено, что общий принцип определения объёма потребления КР – их учёт исходя из показаний ИПУ. При отсутствии счётчиков применяется расчётный способ с использованием норматива (определения Конституционного Суда РФ от 16.04.2009 № 570-О-О, от 10.10.2009 № 1099-О-О). Согласно п. 9 ст. 11 № 261-ФЗ, собственники обязаны оснащать помещения в МКД приборами учёта используемых энергетических ресурсов и следить за их надлежащей эксплуатацией, своевременным устранением выявленных несоответствий.**

**Суды отметили, что жители спорной квартиры не выполнили эти требования законодательства. Они не обратились в управляющую организацию или РСО за опломбировкой и вводом счётчиков в эксплуатацию. Также потребители не представили доказательств отсутствия технической возможности установить ИПУ (приказ Минстроя РФ от 28.08.2020 № 485/пр). Инстанции посчитали, что орган ГЖН действовал правомерно, выдавая первое и повторное предписание.**

**ГЖИ вправе требовать от собственника установить ИПУ при наличии технической возможности это сделать**

**После решения первой инстанции владельцы квартиры пытались оспорить его, приводя разные доводы в апелляционном и кассационном суде. Например, у одного из собственников аллергия на строительную и ремонтную пыль, поэтому монтаж приборов учёта нанесёт вред его здоровью. Но суд не посчитал это обстоятельством, которое исключает возможность исполнить предписание ГЖИ. Также не были приняты указания истцов на то, что законодательство допускает оплату коммунальных услуг по нормативу.**

**Инстанции напомнили, что в целях исключения бесконтрольного потребления природных ресурсов использование приборов учёта для расчёта платы за КУ находится в приоритете. «Такое регулирование обеспечивает также разумный баланс интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме, несущих расходы на содержание общего имущества», – отметил суд кассационной инстанции, сославшись на п. п. 21, 22 Правил № 306 и п. 1 ст. 541 ГК РФ.**

**То, что орган ГЖН выдал повторное предписание в период, когда в суде рассматривался иск о законности первого требования, значения не имело. На момент истечения установленного срока для установки ИПУ документы Госжилинспекции не были признаны незаконными, а значит, действовали. У собственников оставалась обязанность их исполнить, а у надзорного ведомства – право проверить.**

**В итоге иск владельцев квартиры удовлетворён не был, и требование ГЖИ смонтировать приборы учёта и обеспечить их ввод в эксплуатацию остались в силе (кассационное определение Седьмого КСОЮ от 02.10.2024 по делу № 8а-16467/2024).**

**Орган ГЖН не может требовать от собственника установить ИПУ электроэнергии – это обязанность РСО**

**Как указали суды в рассмотренном деле, в соответствии с п. 9 ст. 11 № 261-ФЗ, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны установить индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов и обратиться к исполнителю КУ для их опломбировки и ввода в эксплуатацию. Из этого правила есть исключения: Оно не касается ИПУ электрической энергии. С июля 2020 года за их установку, замену и ремонт в многоквартирных домах отвечают РСО (Федеральный закон от 02.12.2018 № 522-ФЗ). Отсутствие технической возможности смонтировать в квартире прибор учёта. Этот факт подтверждается согласно приказу № 485/пр, где прописаны критерии, по которым делается такой вывод, а также приведены форма соответствующего акта и правила его заполнения. При этом собственникам квартир следует учитывать, что препятствующий доступу к трубам ремонт не является обстоятельством, который освобождает их от обязанности установить ИПУ. И исполнитель коммунальной услуги имеет право применять при расчётах повышающий коэффициент в соответствии с п. 42 Правил № 354, если: квартира не оснащена индивидуальным прибором учёта коммунальных ресурсов; отсутствует акт, подтверждающий, что установить ИПУ технически невозможно. Если помещение входит в государственный или муниципальный жилищный фонд, то обязанность оснастить помещения счётчиками лежит на собственнике – органе власти.**

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

**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»,**

**а также информационных порталов «Информационная система Управление МКД»**

**и электронного журнала «Рос-Квартал» или Р-1.**

**г. Орёл**

 **декабрь 2024 г.**