****

**Информационный бюллетень**

**№2**

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

**февраль 2017 г.**

**Содержание:**

1. **ПИСЬМО МИНСТРОЯ РФ от 13.01.2017 г. №570-АЧ/04 ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.**
2. **ПИСЬМО МИНСТРОЯ РФ от 9 января 2017 г. N 44-ОД/04 (Об использовании средств, полученных в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.)**
3. **ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РФ от 25 ноября 2016 года № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещени».**
4. **Особенности порядка расчетов по договору «О теплоснабжении».**
5. **Продолжаем изучать изменения, внесённые постановлением Правительства РФ от от 26 декабря 2016 г. N 1498 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" в части применения повышающих коэффициентов при расчёте оплаты услуг теплоснабжения.**
	1. **Особенности заключения договоров ресурсоснабжения и их условия в контексте изменений, внесённых постановлением Правительства РФ от от 26 декабря 2016 г. N 1498.**
	2. **Новые права УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК по выявлению фактов вмешательства в работу ИПУ: порядок проверки и доначислений.**
6. **Как проводить подсчеты на общем собрании собственников помещений в МКД.**
7. **Обзор: Новое в бухучете и налогообложении в 2017 году.**

## **Утвержден порядок общественного жилищного контроля** [**Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1491**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420387919)**утверждены Правила осуществления общественного жилищного контроля.**

## **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. **МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 13 января 2017 г. N 570-АЧ/04**

**ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ**

**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ**

**ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает, что Федеральным законом от 28 декабря 2016 г. N 469-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 469-ФЗ) внесены существенные изменения в законодательство Российской Федерации по вопросам внесения лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, а также лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (далее - поставщики информации) сведений в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

**В частности, в соответствии с Федеральным законом N 469-ФЗ:**

**- обязанность поставщиков информации по размещению информации в ГИС ЖКХ переносится с 1 июля 2016 года на 1 июля 2017 года, а в городах федерального значения - на 1 июля 2019 года;**

**- переносится срок наступления административной ответственности для поставщиков информации за неразмещение или размещение не в полном объеме информации в ГИС ЖКХ с 1 января 2017 года на 1 января 2018 года, а в городах федерального значения - на 1 июля 2019 года;**

**- переносится срок, с начала течения которого платежный документ считается не представленным потребителю жилищно-коммунальных услуг, в случае если информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем, не размещена в ГИС ЖКХ или размещенная информация не соответствует платежному документу на бумажном носителе с 1 января 2017 года на 1 января 2018 года, а в городах федерального значения - на 1 января 2020 года;**

**- до 31 декабря 2017 года, а в городах федерального значения до 30 июня 2019 года лицензионным требованием в соответствии со статьей 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) является соблюдение управляющими организациями части 10 статьи 161 ЖК РФ о размещении информации о деятельности в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", в том числе и на сайте www.reformagkh.ru. С 1 января 2018 года, а в городах федерального значения с 1 июля 2019 года лицензионным требованием в соответствии со статьей 193 ЖК РФ будет являться соблюдение части 10.1 статьи 161 ЖК РФ о размещении информации о деятельности управляющей организации в ГИС ЖКХ.**

Минстрой России просит довести данную информацию до сведения всех заинтересованных лиц, а исполнение указанного федерального закона взять под личный контроль.

А.В.ЧИБИС

**2. МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 9 января 2017 г. N 44-ОД/04**

**(Об использовании средств, полученных в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.)**

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

Согласно ч. 1 ст. 157 Жилищного Кодекса Российской Федерации при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**На основании пп. "у(1))" п. 31 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Правила N 354) исполнитель обязан направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.**

**После вступления в силу Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 261-ФЗ) работы по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирном жилом доме отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома и должны осуществляться независимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме (постановление Верховного Суда Российской Федерации от 10.11.2015 N 309-АД15-13996).**

**Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий в целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности на основании ч. 4 ст. 12 Федерального закона N 261-ФЗ.**

**Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а в целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов в соответствии с ч. 4 ст. 12, ч. 12 ст. 13 Федерального закона N 261-ФЗ.**

**Таким образом, управляющая организация - исполнитель коммунальных услуг имеет право использовать средства, полученные от применения повышающих коэффициентов, на установку индивидуальных приборов учета и на другие мероприятия по повышению энергетической эффективности и энергосбережению, утвержденные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, если иное прямо не предусмотрено договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Директор Департамента

жилищно-коммунального хозяйства

О.Н.ДЕМЧЕНКО

**3. ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**от 25 ноября 2016 года № 854/пр**

«Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещени

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст.40; 2006, № 30, ст.3287; 2010, № 25, ст.3070; 2016, № 27, ст.4237), приказываю:

1. Установить понижающие коэффициенты для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 1 января 2017 года.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е.Стасишина.

Министр
М.А.Мень

Зарегистрировано
в Министерстве юстиции
Российской Федерации
16 декабря 2016 года,
регистрационный № 44769

Приложение
к приказу
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 25 ноября 2016 года № 854/пр

Понижающие коэффициенты для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения

При определении общей приведенной площади жилого помещения применяются следующие понижающие коэффициенты:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| для лоджий  | 0,5  |
| для балконов  | 0,3  |
| для террас  | 0,3  |
| для веранд  | 1,0  |

и сверен по:

Официальный интернет-портал

правовой информации

www.pravo.gov.ru, 19.12.2016,

№ 0001201612190057

1. **Особенности порядка расчетов по договору О теплоснабжении.**

**ИЗВЛЕЧЕНИЯ**

ИЗ ПОСТАНОВЛЕНИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 8 августа 2012 г. N 808

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 31.12.2015 N 1530, от 23.05.2016 N 452, от 12.07.2016 N 666, от 24.11.2016 N 1239, от 25.11.2016 N 1245, от 26.12.2016 N 1498, от 18.01.2017 N 32)

Порядок расчетов по договору теплоснабжения

33. Потребители оплачивают тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель теплоснабжающей организации по тарифу, установленному органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов для данной категории потребителей, и (или) по ценам, определяемым по соглашению сторон в случаях, установленных Федеральным законом "О теплоснабжении", за потребленный объем тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в следующем порядке, если иное не установлено договором теплоснабжения:

**35 процентов плановой общей стоимости тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, потребляемой в месяце, за который осуществляется оплата, вносится до 18-го числа текущего месяца, и 50 процентов плановой общей стоимости тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, потребляемой в месяце, за который осуществляется оплата, вносится до истечения последнего числа текущего месяца;**

**оплата за фактически потребленную в истекшем месяце тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель с учетом средств, ранее внесенных потребителем в качестве оплаты за тепловую энергию в расчетном периоде, осуществляется до 10-го числа месяца, следующего за месяцем, за который осуществляется оплата. В случае если объем фактического потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя за истекший месяц меньше договорного объема, определенного договором теплоснабжения, излишне уплаченная сумма засчитывается в счет предстоящего платежа за следующий месяц.**

**34. Плановая общая стоимость потребляемой тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в месяце, за который осуществляется оплата, рассчитывается как произведение определенного договором теплоснабжения договорного объема потребления тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в месяце, за который осуществляется оплата, и тарифа на тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель или цены, определяемой по соглашению сторон.**

**Положения** [**пунктов 33**](#Par3) **-** [**34**](#Par6) **настоящих Правил не распространяются на товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами и заключившие договоры с ресурсоснабжающими организациями, и иных потребителей, в отношении которых жилищным** **законодательством** **Российской Федерации предусмотрен иной порядок оплаты коммунальных услуг или коммунальных ресурсов.**

**(в ред.** **Постановления** **Правительства РФ от 23.05.2016 N 452)**

Под расчетным периодом для расчета потребителей с теплоснабжающей организацией принимается 1 календарный месяц.

**34(1). Положения** [**пункта 33**](#Par3) **настоящих Правил не распространяются на бюджетные, казенные и автономные учреждения, казенные предприятия.**

**Бюджетные, казенные и автономные учреждения, казенные предприятия оплачивают тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель теплоснабжающей организации по тарифу, установленному органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов для данной категории потребителей, и (или) по ценам, определяемым по соглашению сторон в случаях, установленных Федеральным** **законом** **"О теплоснабжении", за потребленный объем тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в следующем порядке, если иное не установлено договором теплоснабжения:**

**30 процентов плановой общей стоимости тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, потребляемой в месяце, за который осуществляется оплата, вносится до 18-го числа текущего месяца;**

**оплата за фактически потребленную в истекшем месяце тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель с учетом средств, ранее внесенных бюджетными, казенными и автономными учреждениями, казенными предприятиями в качестве оплаты за тепловую энергию в расчетном периоде, осуществляется до 10-го числа месяца, следующего за месяцем, за который осуществляется оплата. В случае если объем фактического потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя за истекший месяц меньше договорного объема, определенного договором теплоснабжения, излишне уплаченная сумма засчитывается в счет предстоящего платежа за следующий месяц.**

**(п. 34(1) введен** **Постановлением** **Правительства РФ от 23.05.2016 N 452)**

1. **Продолжаем изучать изменения, внесённые постановлением Правительства РФ от от 26 декабря 2016 г. N 1498 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" в части применения повышающих коэффициентов при расчёте оплаты услуг теплоснабжения.**

 **Постановлением Правительства РФ от от 26 декабря 2016 г. N 1498 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее - Постановление N 1498) внесены существенные изменения и дополнения пункты 42, 42(1) и постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354, а также в п.2.4 Приложения 2 указанного постановления в части касающейся возможности применения повышающего коэффициента при расчёте оплаты услуг теплоснабжения при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме и при применении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 г.**

**А именно: п.3. В** **Правилах** **предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"**

 **п.18) в** **пункте 42(1)****: в** **абзаце третьем****: слова "При наличии технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии" заменить словами "При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом доме и в случае наличия обязанности установки таких приборов учета";**

**слова "с учетом" заменить словами "с применением";**

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

**Извлечение из постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354**

**В редакции постановления Правительства РФ от от 26 декабря 2016 г. N 1498**

**(пункт 42(1) в новой редакции: Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.**

**При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом доме размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по** **формулам 2** **и** **2(1)** **приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.**

**При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом доме и в случае наличия обязанности установки таких приборов учета в многоквартирном доме размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по** **формулам 2(2)** **и** **2(3)** **приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению с применением повышающего коэффициента.)**

**П. 2(2). Приложения №2: В случае наличия технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии** размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, определяется при осуществлении оплаты **в течение отопительного периода по формуле 2(2):**

**Pi = Si x NT x KПОВ x TT,**

где:

Si - общая площадь i-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

NT - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;

KПОВ - повышающий коэффициент, величина которого в 2016 году принимается равной 1,4, а с 1 января 2017 г. - 1,5. Этот коэффициент не применяется при наличии акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, подтверждающего отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт;

TT - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(п. 2(2) введен Постановлением Правительства РФ от 29.06.2016 N 603)

**П. 2(3). Приложения №2**: **В случае наличия технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии** размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, определяется **при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года по формуле 2(3):**

Pi = Si x (NT x K) x KПОВ x TT,

где:

Si - общая площадь i-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

NT - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;

К - коэффициент периодичности внесения потребителями платы за коммунальную услугу по отоплению, равный количеству месяцев отопительного периода, в том числе неполных, определенных органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для установления соответствующих нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, утвержденных на отопительный период в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг";

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

KПОВ - повышающий коэффициент, величина которого в 2016 году принимается равной 1,4, а с 1 января 2017 г. - 1,5. Этот коэффициент не применяется при наличии акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, подтверждающего отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт;

TT - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(п. 2(3) введен Постановлением Правительства РФ от 29.06.2016 N 603)

**П. 2(4). Приложения №2:** **В случае использования при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 г., размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилом доме и размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, согласно** **пунктам 42(1)** **и** **43** **Правил определяется по** **формулам 2** **-** **2(3)****.**

(п. 2(4) введен Постановлением Правительства РФ от 29.06.2016 N 603; в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498) **в** **пункте 2(4)****:слова "рассчитанных исходя из оплаты коммунальной услуги равномерно в течение календарного года," и слова "при осуществлении оплаты в течение отопительного периода" исключить; слова "по формуле 2" заменить словами "по формулам 2 - 2(3)";**

 **Другими словами** **в случае использования при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 г., размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилом доме и размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии при условии** **осуществления оплаты в течение отопительного периода и при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года в течение отопительного периода, расчёт оплаты производится по формулам 2, 2(1), 2(2), 2(3) Приложения №2 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354, т. е. в том числе и с применением повышающего коэффициента Кпов=1.5 в 2017 году.**

**Однако несмотря на это остаются вопросы о правомерности применения данного положения Постановления Правительства РФ т. к. в соответствии с положениями ч.1 ст. 157 ЖК РФ Правительство РФ устанавливает размер и порядок установления повышающих коэффициентов в отношении собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учёта, только для учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета. В данной норме права нет указаний об установлении Правительством РФ размера и порядка применения повышающих коэффициентов в отношении домов и квартир, не имеющих общедомовых и квартирных приборов учёта тепловой энергии. Исходя из этого, применение формул 2(2) и 2(3) Приложения 2 с учётом Кпов, может привести к дальнейшим судебным тяжбам, которые могут закончиться Определением ВС РФ о неправомерности применения данной нормы Постановления Правительства РФ, как не соответствующей положениям ЖК РФ.**

**Возможно конечно апеллировать тем, что Кпов применён в отношении МКД, в которых отсутствуют общедомовые приборы учёта тепловой энергии, которые учитывают не только индивидуальное, но и общедомовое потребление тепловой энергии. Но данный довод может быть опровергнут, т. к. в содержании нормы права ч.1 ст. 157 ЖК РФ «для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную** **законодательством** **Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета» т. е. принимаются во внимание все принадлежащие собственникам помещения, а значит и помещения общего пользования, которые являются объектами общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений МКД и только в отношении воды и электрической энергии.**

**Таким образом применение Кпов при расчёте оплаты за отопление пока следует считать преждевременным.**

**5.1 Особенности заключения договоров ресурсоснабжения и их условия в контексте изменений, внесённых постановлением Правительства РФ от от 26 декабря 2016 г. N 1498.**

6. Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 9, 10, 11 и 12 настоящих Правил.

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее - конклюдентные действия).

**Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.**

**(абзац введен** **Постановлением** **Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)**

**Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной потребительский кооператив предоставляет ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направляет уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.**

**(абзац введен** **Постановлением** **Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)**

**В случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).**

**(абзац введен** **Постановлением** **Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)**

**Положения** [**третьего**](#Par2) **и** [**четвертого абзацев**](#Par4) **настоящего пункта не распространяются на лиц, являющихся собственниками площадей, отведенных в многоквартирном доме под машино-места.**

**(абзац введен** **Постановлением** **Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)**

**"7. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами.**

**Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг в жилом помещении в многоквартирном доме или жилом доме (домовладении), заключенный в письменной форме, должен соответствовать положениям настоящих Правил. В случае несоответствия указанного договора положениям настоящих Правил договор считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами.**

**Поставка холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договора ресурсоснабжения, заключенного в письменной форме с ресурсоснабжающей организацией, который должен соответствовать положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении. Определение объема потребленной в нежилом помещении тепловой энергии и способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению осуществляется в соответствии с настоящими Правилами. В случае несоответствия указанного договора положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении договор считается заключенным на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении и настоящими Правилами.**

**Потребителю в жилом помещении не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у потребителя, заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.";**

**"18. В случае если в соответствии с настоящими Правилами исполнителем, предоставляющим коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, не является ресурсоснабжающая организация, собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить исполнителю их копии, а также в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, - данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.";**

**5.2 Новые права УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК по выявлению фактов вмешательства в работу ИПУ: порядок проверки и доначислений**

**Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу.**

**С 1 января 2017 года исполнители коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК) получили право проводить проверки и выявлять факты несанкционированного вмешательства в работу приборов учета (ИПУ). Порядок проведения проверки работы ИПУ определен**[**п. 81 (11)**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00M9A2N9#XA00M9A2N9)**Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв.**[**постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037)**(далее — Правила предоставления коммунальных услуг). Вкратце порядок действий такой.**

**П. 81.11. Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исполнитель при проведении очередной проверки состояния прибора учета потребителя вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета с обязательным уведомлением потребителя о последствиях обнаружения факта нарушения таких пломб или устройств, при этом плата за установку таких пломб или устройств с потребителя не взимается.**

**1. Вы устанавливаете контрольные пломбы на ИПУ.**

**2. Если при проведении следующей проверки обнаруживаете признаки вмешательства в работу ИПУ, то составляете об этом акт.**

**3. Проводите доначисление платы за КУ, на ИПУ которой было оказано воздействие, с применением повышающего коэффициента.**

**Во время очередной проверки состояния ИПУ потребителя вы вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета. При этом обязательно уведомьте потребителя о последствиях обнаружения вами фактов нарушения пломб или устройств. Плата за установку на ИПУ пломб или устройств с потребителя не взимается.**

**Критерии проверки:**

* **целостность прибора учета, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора;**
* **наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;**
* **отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учета, позволяющим осуществлять вмешательство в работу прибора учета.**

**Итак, вы установили контрольные пломбы, а во время следующей проверки обнаружили одно (или несколько) из перечисленных выше нарушений. В таком случае вы составляете акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета.**

**Если прибор учета установлен в жилом помещении и иных помещениях, доступ к которым не может быть осуществлен без присутствия потребителя, то вы должны сделать перерасчет платы за коммунальную услугу и направить потребителю требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги.**

**Период, за который вы делаете перерасчет, определяется так. За начало периода примите дату установки вами пломб или устройств. Такая дата должна быть не ранее дня проведения предыдущей проверки и не более чем за три месяца, предшествующие дате проверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в его работу. Датой окончания периода доначисления будет дата устранения вмешательства. Потребленный за рассматриваемый период объем КУ рассчитайте на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.**

**Акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета составляется в порядке, установленном**[**Правилами предоставления коммунальных услуг**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037)**.**

**Если размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется без учета показаний ИПУ тепловой энергии, то нарушение показателей, перечисленных выше, не признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета.**

**Если в жилом помещении никто постоянно или временно не проживает, то объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества его собственников.**

**При несанкционированном вмешательстве потребителя в работу прибора учета в нежилом помещении стоимость потребления коммунальных ресурсов взыскивается ресурсоснабжающей организацией.**

 **Следует также отметить, что в соответствии с изменениями, внесёнными постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498 в подп. «г (1)»**[**п.32**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00MB82MT#XA00MB82MT)**Правил предоставления коммунальных услуг, утв.**[**постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=902280037) **проверки необходимо проводить в следующие сроки и с соблюдением следующих условий:**

 **в** **пункте 32** **Исполнитель имеет право:**

**подпункт "г"** **изложить в следующей редакции:**

**"г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях);";**

**дополнить** **подпунктом "г(1)" следующего содержания:**

**"г(1)) устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;";**

**"е(2)) осуществлять установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в многоквартирных домах, собственники помещений в которых имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами учета;**

**13) в** **пункте 33****: Потребитель имеет право:**

**подпункт "к"** **после слов "приборов учета" дополнить словами "и распределителей";**

**дополнить** **подпунктами "к(2)" - "к(5)" следующего содержания:**

**"к(2)) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном настоящими Правилами, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков;**

**к(3)) требовать от исполнителя с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе лица, которое несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме, членов совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;**

**к(4)) требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;**

**к(5)) требовать от исполнителя с привлечением ресурсоснабжающей организации и при необходимости иных лиц, включая председателя совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;";**

**14) в** **пункте 34****: Потребитель обязан:**

**дополнить** **подпунктами "г(1)" и "г(2)" следующего содержания:**

**"г(1)) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые) приборы учета, установленные исполнителем или иной организацией, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" обязана осуществить оснащение многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не исполнена установленная законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии;**

**г(2)) сохранять установленные исполнителем при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;";**

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

**6. Как проводить подсчеты на общем собрании собственников помещений в МКД**

**Н.М. Смирнова**
эксперт журнала «Управление многоквартирным домом»

На общем собрании собственников помещений в МКД должен быть кворум, необходимый для принятия решений. Установленный ЖК РФ кворум — это не менее 50% голосов от общего числа голосов собственников. Такой кворум называют простым большинством.

Ряд вопросов в отношении общего имущества в МКД может принимать только квалифицированное большинство: не менее двух третей голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД. Эти тонкости содержатся в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

Кворум рассчитывается индивидуально для каждого МКД и для каждого общего собрания.

Всех пришедших на общее собрание нужно зарегистрировать: вписать в лист регистрации собственников помещений в МКД. В листе регистрации нужно указывать ФИО собственника, общую площадь принадлежащего ему помещения и количество голосов, принадлежащих этому собственнику. Лист регистрации удобно оформить в виде таблицы. Каждый пришедший на собрание должен поставить в листе регистрации свою подпись.

Помните, что:

* если у помещения несколько собственников (например, муж и жена), то вписать их в лист регистрации лучше отдельными строчками, с учетом того, кому сколько квадратных метров принадлежит;
* если помещение занимает наниматель, то в листе регистрации указать нужно не его, а доверенное лицо собственника (например, юриста местной администрации);
* если помещение принадлежит несовершеннолетнему собственнику, то в листе регистрации нужно указать его опекуна.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество. Чем больше площадь помещения, принадлежащего собственнику, тем больше у него голосов. Это закреплено ч. 3 ст. 48 ЖК РФ.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Такой расчет установлен ч. 1 ст. 37 ЖК РФ.

Составляем формулу подсчета голосов, которыми обладает собственник помещения в МКД:

Х = (Sсоб · 100) / Sобщ,

где Sсоб — площадь помещения, принадлежащего собственнику,

Sобщ — общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД.

Теперь рассчитываем кворум:

Х = (Sпс **·** 100) / Sобщ,

где Sпс — площади помещений собственников, пришедших на общее собрание,

Sобщ — общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД.

Если собственнику принадлежит несколько помещений, в расчет нужно брать сумму площадей этих помещений.

|  |
| --- |
| **ПРИМЕРПодсчет голосов на общем собрании по вопросу утверждения размера платы за жилищные услуги** **УО инициировала общее собрание собственников помещений в МКД для утверждения размера платы за жилищные услуги на 2017 год.** **Общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД составляет 8625 кв. м (Sобщ = 8625 кв. м). Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам, пришедшим на собрание, составляет 5026 кв. м (Sпс = 5026 кв. м).** **Кворум составил:****Х = (5026 · 100) / 8625 = 58,27%** **Для участия в общем собрании зарегистрировались собственники и их представители, обладающие 58,27% голосов от общего количества голосов в МКД. Кворум есть.** **Решение об утверждении размера платы считается принятым, если за него проголосовало большинство голосов от принявших участие в общем собрании. Это определено ч. 1 ст. 46 ЖК РФ. В рассматриваемом примере необходимым большинством будет 29,135% голосов от всех зарегистрированных на общем собрании.** **За утверждение предложенного размера платы проголосовало 47,25% голосов от присутствующих, против — 31,68%, воздержалось — 21,07%.** **Решение принято.** |

Расчет кворума и распределение голосов собственников включаются в протокол общего собрания собственников помещений в МКД. Организация, управляющая МКД, обязана передавать все протоколы общих собраний в орган государственного жилищного надзора. Это определено ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ.

Решение, принятое общим собранием собственников помещений в МКД с нарушениями, может быть оспорено в суде.

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

1. **Обзор: новое в бухучете и налогообложении в 2017 году**

**ТЕКСТ: Елена Жукова, кандидат экономических наук, доцент**

**В этом обзоре рассмотрим несколько изменений, которые организация, управляющая МКД, должна учитывать в своей работе с 1 января 2017 года.**

**Напомню, что упрощенные способы ведения бухучета могут применяться в том числе субъектами малого предпринимательства и некоммерческими организациями, за исключением жилищных и жилищно-строительных кооперативов.**

**Принятие к учету объекта основных средств**

**При принятии объекта основных средств (как нового, так и бывшего ранее в употреблении) в бухучете срок его полезного использования можно устанавливать самостоятельно, руководствуясь только п. 20 ПБУ 6/01 и п. 59 Методических указаний по учету основных средств.**

**Амортизацию по основным средствам можно начислять раз в год, а не ежемесячно. Период полезного использования в бухучете можно определять исходя из ожидаемого срока использования объекта основных средств с учетом всех влияющих на него факторов (ожидаемой производительности, режима эксплуатации, нормативных ограничений использования объекта и т. д.).**

**В дальнейшем этот срок может быть пересмотрен после проведения реконструкции, модернизации, достройки или дооборудования основного средства. Во всех остальных случаях срок полезного использования объекта основных средств не пересматривается независимо от того, эксплуатируется ли основное средство после окончания ранее установленного срока полезного использования. Такой порядок следует из абз. 6 п. 20 ПБУ 6/01 и пп. 59, 60 Методических указаний по учету основных средств.**

**При покупке основных средств и материалов транспортные и другие сопутствующие расходы можно списывать единовременно, а не включать их в стоимость активов. К таким расходам относят: затраты на содержание заготовительно-складского подразделения организации, вознаграждение посреднику, через которого приобретены запасы, затраты на доведение запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. В бухучете будут следующие проводки:**

* **Дебет 10 Кредит 60 — оприходованы приобретенные МПЗ по цене поставщика;**
* **Дебет 20, 23 и т. д. Кредит 60, 76, 70 и т. д. — списаны затраты, непосредственно связанные с приобретением МПЗ.**

**Кроме снижения трудозатрат по учету материалов существуют и некоторые неудобства. Если организация примет этот вариант в качестве элемента учетной политики в бухучете, то данное нововведение приведет к возникновению разниц между бухгалтерским и налоговым учетом. Это происходит потому, что согласно п. 2 ст. 254 НК РФ стоимость МПЗ, включаемых в материальные расходы, определяется исходя из цен их приобретения, включая комиссионные вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям, ввозные таможенные пошлины и сборы, расходы на транспортировку и иные затраты. Эти же правила оценки МПЗ применяются при УСН (см. п. 2 ст. 346.16 НК РФ).**

**У ТСЖ, выбравших данный способ учета материалов, может возникнуть следующая проблема. Допустим, в аналитическом учете ТСЖ содержание и текущий ремонт не обособляются, а учитываются как единый вид услуг, работ, сопутствующие расходы по стройматериалам списываются на соответствующий субсчет счета 20. В этом случае в целях налогообложения дохода нельзя причислять платежи за текущий ремонт к целевым средствам по причине отсутствия раздельного учета доходов и расходов.**

**При УСНО с осторожностью следует применять возможность списывать основные запасы в конце каждого отчетного периода (приказ Минфина России от 16.05.2016 № 64н).**

**Согласно п. 13.2 ПБУ 5/01 микропредприятия имеют возможность признавать стоимость сырья, материалов, товаров, других затрат на производство и подготовку к продаже продукции и товаров в составе расходов по обычным видам деятельности в полной сумме по мере их приобретения (осуществления), а малые предприятия — только в том случае, если характер их деятельности не предполагает наличия существенных остатков МПЗ. В таком же порядке могут быть включены в расходы МПЗ, предназначенные для управленческих нужд. При этом в отношении УО речь идет о МПЗ, приобретенных для нужд управления компанией, но не для нужд оказания услуг по управлению МКД.**

**При таком порядке расходы в бухучете будут признаваться раньше, чем в целях налогообложения прибыли, независимо от оформления документов, подтверждающих передачу МПЗ для использования. Кроме того, теряется контроль за МПЗ, списанными с баланса, но фактически еще не отпущенными в производство и (или) не использованными при выполнении работ, оказании услуг. Данный упрощенный способ списания материалов можно порекомендовать только организациям, применяющим УСНО с объектом налогообложения «доходы».**

**С 1 января 2017 года в состав платы за содержание жилого помещения вошла плата за холодную и горячую воду, электрическую и тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). Теперь их учет нужно вести на счете 20, но по виду деятельности «Содержание общего имущества».**

|  |
| --- |
| **СПРАВКАКритерии отнесения к субъектам малого бизнеса** **Одним из критериев отнесения организации к субъектам малого предпринимательства являются предельные значения дохода, полученного от осуществления предпринимательской деятельности за предшествующий календарный год. Для микропредприятий это 120 млн руб., для малых — 800 млн руб. Другой критерий — максимальная среднесписочная численность работников. Для малых предприятий — не более ста человек. Это предусмотрено п. 3 ч. 1.1 Федерального закона № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».**  |

**Страховые взносы**

**На ФНС России возложены функции администрирования страховых взносов (Федеральный закон от 03.07.2016 № 243‑ФЗ).**

**Камеральные и выездные проверки по взносам за периоды с 2017 года станут проводить налоговые органы, а значит, и взыскивать недоимку (пени, штрафы) по взносам, включая начисленную за периоды до 01.01.2017, будут они же.**

**С введением в НК РФ новой главы 34 «Страховые взносы» Федеральный закон № 212‑ФЗ с 1 января утратил силу. При этом все основные элементы обложения страховыми взносами сохранены, в том числе и перечень выплат, не облагаемых страховыми взносами (за исключением суточных при командировках сверх установленного предела в целях исчисления НДФЛ). В связи с этим по вопросу исчисления и уплаты взносов нужно учитывать письма Минтруда России, которые вышли до этой даты. За разъяснениями по исчислению и уплате страховых взносов согласно ст. 34.2 НК РФ с 2017 года нужно обращаться в Минфин России, который должен дать письменный ответ в течение двух месяцев со дня получения обращения.**

**С 2017 года плательщики страховых взносов подают расчеты по страховым взносам не позднее 30‑го числа месяца, следующего за отчетным периодом, в налоговые органы по месту нахождения организаций, которые начисляют выплаты и иные вознаграждения в пользу физических лиц, или по месту жительства физлиц, производящих выплаты и иные вознаграждения физическим лицам.**

**Приказом ФНС России от 10.10.2016 № ММВ-7-11/551@ утверждены новая форма расчета по страховым взносам, порядок ее заполнения, а также формат представления расчета по страховым взносам в электронной форме.**

**Начиная с отчетности за I квартал 2017 года расчет по форме 4‑ФСС подается только в части взносов на страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний.**

**У плательщиков страховых взносов появилась обязанность в течение шести лет обеспечивать сохранность документов, необходимых для исчисления и уплаты страховых взносов.**

|  |
| --- |
| ***Счет 20, вид деятельности «Содержание общего имущества» — теперь ОДН нужно отражать так***  |

**С 1 января 2017 года при заполнении платежек в них необходимо внести:**

* **ИНН и КПП налогового органа, который администрирует платеж (в поле 61 «ИНН» и поле 103 «КПП»);**
* **сокращенное наименование органа Федерального казначейства с дополнительным указанием в скобках сокращенного наименования налогового органа, который администрирует платеж (в поле 16 «Получатель»);**
* **КБК, первые три знака которого обозначают ФНС — 182 (в поле 104).**

**Поскольку взносы за декабрь 2016 года перечисляются в январе 2017-го, данное разъяснение касается также платежек за декабрь 2016 года. Срок перечисления взносов — не позднее 16 января, так как 15-е — выходной день.**

**Постановлением Правительства РФ от 17.06.2016 № 551 внесены изменения в п. 13 Правил отнесения видов экономической деятельности к классу профессионального риска. Теперь если страхователь, осуществляющий несколько видов экономической деятельности, не подтверждает основной вид экономической деятельности, то в соответствующем году он подлежит отнесению к имеющим наиболее высокий класс профессионального риска по виду экономической деятельности в соответствии с кодами ОКВЭД, указанными в отношении этого страхователя в ЕГРЮЛ.**

**Согласно новому классификатору ОКВЭД-2 действуют следующие коды для управляющих организаций сферы ЖКХ:**

* **68.32 — управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;**
* **68.32.1 — управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;**
* **68.32.2 — управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.**

**Актуализация кодов ОКВЭД-2 имеет решающее значение для применения в 2017 году пониженных тарифов страховых взносов для организаций на УСНО. Чтобы можно было применить пониженные тарифы, доходы за налоговый период не должны превышать 79 млн руб.**

**НДФЛ**

**С 26 декабря прошлого года бухгалтер должен отражать в справке 2‑НДФЛ суммы премий по отдельным кодам доходов.**

**ФНС своим приказом от 22.11.2016 № ММВ-7-11/633@ дополнила коды видов доходов физлиц. Среди новых кодов:**

* **2002 — для премий за производственные результаты работы;**
* **2003 — для вознаграждений, которые выплачиваются за счет прибыли юридического лица, средств спецназначения или целевых поступлений.**

**Увеличено количество кодов стандартных вычетов на детей. Вместо применяемых сейчас 12 кодов с 26 декабря в перечне используются 24. Стандартный вычет на первого ребенка теперь имеет два кода:**

* **код 126 — вычет, предоставляемый родителю, его мужу или жене, усыновителю;**
* **код 130 — вычет, предоставляемый опекуну, попечителю, приемному родителю, его супругу или супруге.**

**Такое разделение связано с тем, что с 2016 года размеры вычета на ребенка-инвалида стали различаться в зависимости от того, кому он предоставляется. Если родителю, его мужу или жене, усыновителю, то сумма вычета составляет 12 тыс. руб. Если же опекуну, попечителю, приемному родителю, его супругу, то 6 тыс. руб.**

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

## **Утвержден порядок общественного жилищного контроля**

**В соответствии с**[**п. 17.1**](http://e.rukzkh.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZAP1OR83DQ#ZAP1OR83DQ)**ст. 12 ЖК РФ Правительство РФ приняло** [**Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1491**](http://e.mk-dom.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=420387919)**утверждены Правила осуществления общественного жилищного контроля. Документ начал действовать с 7 января 2017**

Правила осуществления общественного жилищного контроля (далее — Правила) раскрывают закрепленные в [ч. 8](http://e.rukzkh.ru/npd-doc.aspx?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZAP2EBK3JG#ZAP2EBK3JG) ст. 20 ЖК РФ возможности граждан и общественных организаций в общественном контроле в жилищной сфере.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 26 декабря 2016 г. N 1491**

 **В соответствии с пунктом 17.1 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:**

**1. Утвердить прилагаемые Правила осуществления общественного жилищного контроля.**

**2. Установить, что разъяснения по применению Правил, утвержденных настоящим постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.**

**Председатель Правительства**

**Российской Федерации**

**Д.МЕДВЕДЕВ**

**Утверждены**

**постановлением Правительства**

**Российской Федерации**

**от 26 декабря 2016 г. N 1491**

**ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ**

**1. Настоящие Правила устанавливают порядок проведения общественного жилищного контроля, а также права субъектов общественного жилищного контроля.**

**2. Общественный жилищный контроль осуществляется в целях обеспечения прав и законных интересов граждан, предусмотренных жилищным законодательством, и направлен на повышение прозрачности, открытости и эффективности деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и (или) муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством (далее - государственные (муниципальные) органы и организации, осуществляющие деятельность в жилищной сфере).**

**3. Субъектами общественного жилищного контроля являются Общественная палата Российской Федерации, общественные палаты субъектов Российской Федерации, общественные палаты (советы) муниципальных образований, общественные советы при федеральных органах исполнительной власти, общественные советы при законодательных (представительных) и исполнительных органах государственной власти субъектов Российской Федерации, общественные советы при органах местного самоуправления, общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, а также другие лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

**Субъект (субъекты) общественного жилищного контроля является организатором общественного жилищного контроля.**

**Граждане участвуют в осуществлении общественного жилищного контроля в качестве общественных инспекторов и общественных экспертов.**

**Под общественными экспертами в настоящих Правилах понимаются специалисты, обладающие специальными знаниями и (или) опытом в сфере жилищного законодательства.**

**4. Решение о проведении общественного жилищного контроля (далее - решение о проведении контроля) принимается субъектом общественного жилищного контроля и содержит сведения о предмете, форме общественного жилищного контроля и его организаторе, сроках (продолжительности), процедуре его проведения и определения результатов, в том числе о порядке подготовки и оформления итогового документа по результатам осуществления общественного жилищного контроля, а также иные сведения, предусмотренные настоящими Правилами для осуществления общественного жилищного контроля в определенных формах или включенные в решение о проведении контроля по усмотрению субъекта общественного контроля.**

**5. В случае если общественный жилищный контроль проводится:**

**а) в форме общественной проверки - решение о проведении контроля содержит данные (фамилия, имя, отчество, образование, квалификация) общественных инспекторов, привлеченных к осуществлению общественной проверки;**

**б) в форме общественных (публичных) слушаний - решение о проведении контроля содержит дату, время и место проведения, способы выражения участниками своего мнения, порядок получения доступа к материалам, имеющимся у организатора общественного обсуждения либо общественных (публичных) слушаний и касающимся вопроса, выносимого на общественное обсуждение либо на общественные (публичные) слушания.**

**6. Решение о проведении контроля обнародуется субъектом общественного жилищного контроля посредством его размещения в информационной-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), а с 1 июля 2017 г. - в том числе посредством его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.**

**7. Предметом общественного жилищного контроля являются акты, проекты актов, решения, проекты решений, документы и другие материалы, а также действия (бездействие) государственных (муниципальных) органов и организаций, осуществляющих деятельность в жилищной сфере.**

**8. В качестве формы общественного жилищного контроля указывается одна и (или) несколько форм, предусмотренных Федеральным законом "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".**

**9. Определение процедуры проведения общественного жилищного контроля предусматривает описание действий и мероприятий, включающее сроки и способы их совершения, реализуемые в ходе осуществления общественного жилищного контроля.**

**10. Субъектом общественного контроля самостоятельно определяется состав дополнительных сведений для включения их в решение о проведении контроля, помимо сведений, указанных в пункте 4 настоящих Правил.**

**11. Общественный жилищный контроль осуществляется субъектом общественного жилищного контроля публично и открыто с использованием данных, полученных из общедоступных источников, в том числе из сети "Интернет".**

**12. Для проведения общественного жилищного контроля в форме общественной проверки субъект общественного жилищного контроля привлекает к ее проведению общественных инспекторов.**

**13. Права и обязанности общественного инспектора определяются в соответствии с Федеральным законом "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".**

**14. Для проведения общественного жилищного контроля в форме общественной экспертизы субъект общественного жилищного контроля привлекает к ее проведению общественных экспертов либо формирует экспертную комиссию.**

**15. Экспертная комиссия формируется субъектом общественного жилищного контроля из общественных экспертов.**

**Количественный состав, порядок формирования и осуществления деятельности экспертной комиссии определяется субъектом общественного жилищного контроля и указывается в решении о проведении контроля.**

**16. Права и обязанности общественного эксперта определяются в соответствии с Федеральным законом "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".**

**17. Гражданин, желающий принять участие в проведении общественной проверки и (или) общественной экспертизы в качестве общественного инспектора и (или) общественного эксперта, в течение 10 дней со дня размещения решения о проведении контроля в сети "Интернет" вправе направить субъекту общественного жилищного контроля запрос о привлечении его для проведения общественной проверки и (или) общественной экспертизы с указанием своих данных (фамилия, имя, отчество, образование, квалификация, место работы, опыт работы) (далее - запрос) любым способом по своему усмотрению, позволяющим подтвердить дату направления и получения запроса.**

**18. Субъект общественного жилищного контроля рассматривает запрос в течение 5 дней со дня его получения и принимает решение о включении (не включении) заявителя, направившего запрос, в состав общественных инспекторов и (или) общественных экспертов, участвующих в проведении общественной экспертизы и (или) общественной проверки, организатором которой является субъект общественного жилищного контроля.**

**19. По результатам проведения общественного жилищного контроля субъектом общественного жилищного контроля оформляется итоговый документ.**

**В случае если при проведении общественного жилищного контроля осуществлялись анализ и оценка актов, проектов актов, решений, проектов решений, документов и других материалов, к итоговому документу прилагаются соответствующие акты, проекты актов, решения, проекты решений, документы и другие материалы.**

**20. Субъекты общественного жилищного контроля в соответствии с положениями Федерального закона "Об основах общественного контроля в Российской Федерации" обнародуют информацию о своей деятельности, о проводимых мероприятиях общественного жилищного контроля и об их результатах посредством ее размещения в сети "Интернет", а с 1 июля 2017 г. - в том числе посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. При необходимости информация о результатах общественного жилищного контроля направляется в органы прокуратуры и (или) органы государственной власти и органы местного самоуправления, в компетенцию которых входит осуществление государственного контроля (надзора) или муниципального контроля за деятельностью органов и (или) организаций, в отношении которых осуществляется общественный жилищный контроль.**

**21. Государственные (муниципальные) органы и организации, осуществляющие деятельность в жилищной сфере, обязаны рассматривать направленные им итоговые документы, подготовленные по результатам общественного жилищного контроля, и в установленный законодательством Российской Федерации срок направлять соответствующим субъектам общественного жилищного контроля обоснованные ответы.**

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

**Настоящий Информационный бюллетень подготовлен Ассоциацией организаций жилищно-коммунального хозяйства для специалистов предприятий-членов этой некоммерческой организации**

**г. Орёл**

 **февраль 2017 г.**