

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

О.Е. Яндыева, 2018

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

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

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



ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

□ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Пункт 4 ПП РФ 354

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

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

□ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Раздел 9 Жилищного кодекса РФ, Закон субъекта РФ

□ ИНЫЕ

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



ВИДЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ – С

01.01.2017

ДЛЯ ЖИЛОГО/НЕЖ. ПОМЕЩЕНИЯ

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

ОДН

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



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

ТО

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

ТО ОДН

- ХВС
- ГВС
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ
- ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ
ВОД



Составление и утверждение сметы

Жилищный кодекс РФ

Статья 137. Права товарищества собственников жилья

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

Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

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

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

Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья

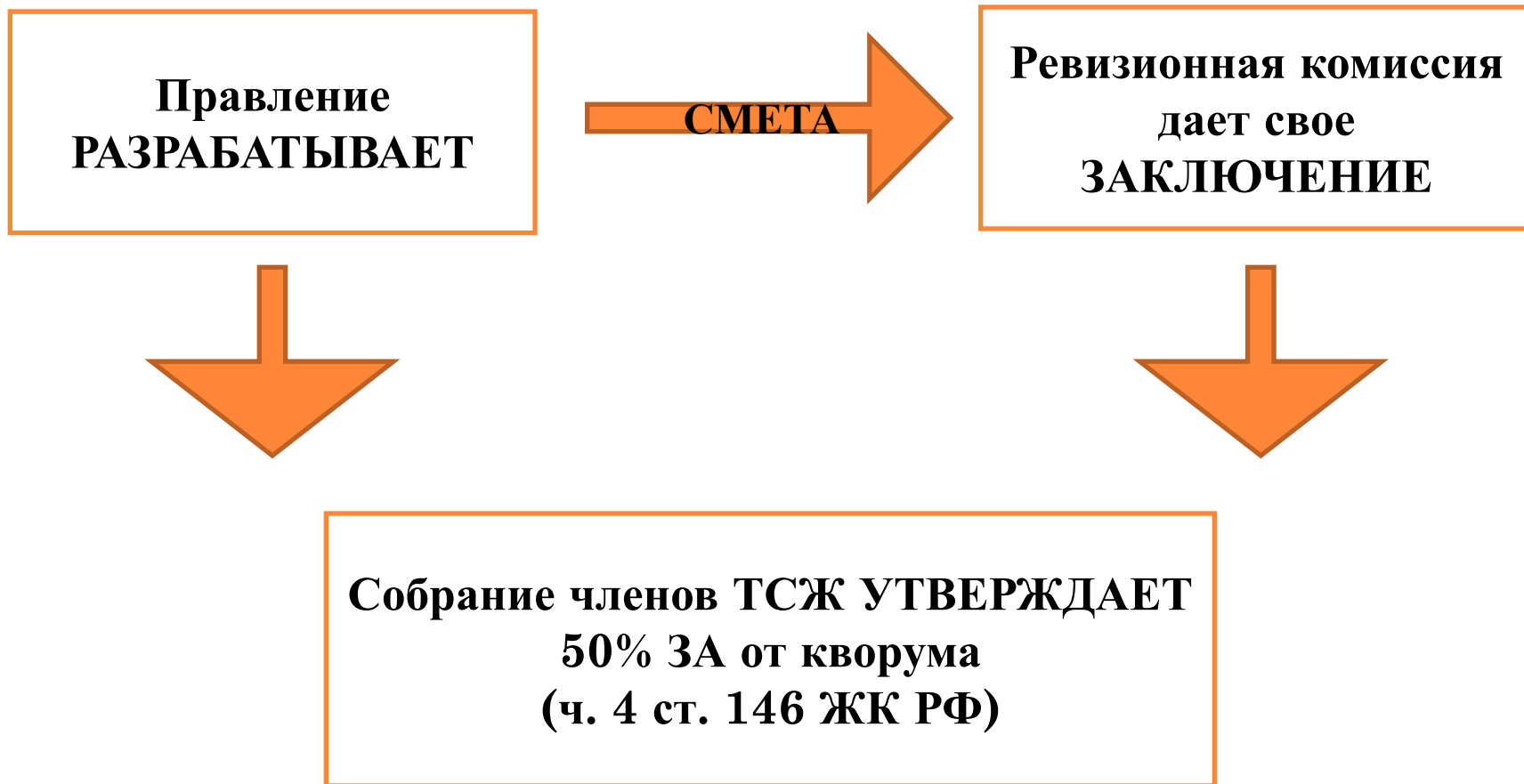
3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

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



СХЕМА составления и утверждение сметы



Составление и утверждение сметы

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

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

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

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



Составление и утверждение сметы

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

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

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

ЖК РФ.

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

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



Пример формулировки для СОБРАНИЯ - ОСС

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

50% ЗА от кворума



Пример формулировки для СОБРАНИЯ - ОСЧ

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



Пример формулировки для СОБРАНИЯ - ОСЧ

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



Исполнитель (ИКУ)

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

Пункт 2


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

Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124

(в ред. ПП РФ от 29.06.2016 № 603)

Пункт 2

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



Виды договоров с РСО (исходя из понятия ИКУ)

Вариант № 1

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



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

= **расчеты п. 21 ПП РФ 124**

Вариант № 2

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



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

= **расчеты п. 21(1) ПП РФ 124**





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

ЖК РФ, ПП РФ 354

ИКУ = КУ

«Прямые договоры»

ЖК РФ, ПП РФ 354



«Прямые договоры» (PCO = ИКУ)

1) Устав ТСЖ/ЖСК, договор управления с УК

п. 2 ПП РФ № 124

2) Собственники жилых домов

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

3) Собственник нежилого помещения МКД.

п. 6 ПП РФ N354 – с 01.01.2017

4) При непосредственном управлении МКД

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

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



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

подп. «А» п.30 ПП РФ № 124.

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

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

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



«Прямые платежи» (ТСЖ/ЖСК/УК = ИКУ)

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

части 6.3 и 7.1 ст. 155 ЖК РФ

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

п.26 ПП РФ № 124, ст. 382 ГК РФ.



С 03.04.2018 - ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 N 59-ФЗ

ст. 157.2. ЖК РФ

Основания заключения «Прямых договоров» (ПД):

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



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

Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ

Часть 6 статьи 3

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

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

ВНИМАНИЕ!

Пункт 148(40) ПП РФ № 354


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



Составление и утверждение сметы

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

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

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

Обязательные и необязательные разделы сметы

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





РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

О.Е. Яндыева, 2018



1. УПРАВЛЕНИЕ

О.Е. Яндыева, 2018

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416

"О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

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

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

II. Стандарты управления многоквартирным домом

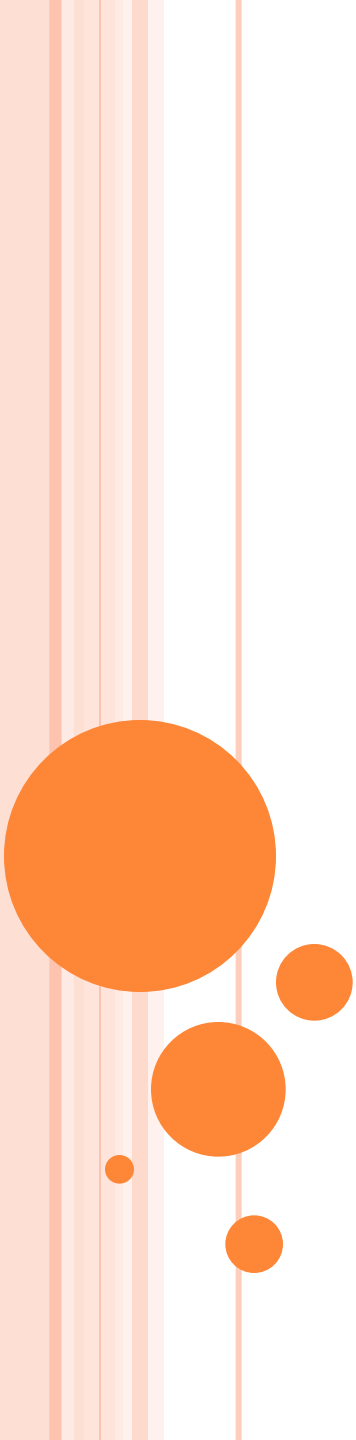
4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:



II. Стандарты управления многоквартирным домом

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





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

О.Е. Яндыева, 2018

Налогообложение УСНО (до 2018 г.)

Позиция ТСЖ:

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

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

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



Что предусматривает закон:

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

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



Налогообложение УСНО (до 2018 г.)

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

Позиция налоговой службы (ФНС и Минфина):

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

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

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

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

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

Письма Минфина РФ:

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



Позиция судов до 2017 г.:

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

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

Изменение судебной практики в 2017 г.:

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

Верховный Суд отметил следующее:

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

Судебная практика 2017 г. в пользу ФНС:

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



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

Вступает в силу 01.01.2018

Подпункт 61 статьи 2 указанного ФЗ:

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

"4) доходы, полученные товариществами собственников жилья, товариществами собственников недвижимости, управляющими организациями, садоводческими, огородническими или дачными некоммерческими товариществами (некоммерческими партнерствами), жилищными, садоводческими, огородническими, дачными или иными специализированными потребительскими кооперативами от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями.";



Судебная практика 2018 г. в пользу ТСЖ/УК:

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

Требование: Об отмене решения налогового органа.

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

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

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

Требование: О признании частично незаконным решения налогового органа.

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

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

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

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

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



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

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

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



ИТОГО ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ УСНО:

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

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

ИТОГО НЕ ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ УСНО:

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



НК РФ СТАТЬЯ 427. ПОНИЖЕННЫЕ ТАРИФЫ СТРАХОВЫХ ВЗНОСОВ

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

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

управление недвижимым имуществом;

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

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

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

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





2. КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ НА СОИ («ОДН»)

О.Е. Яндыева, 2018

С 01.01.2017 расширен перечень услуг по содержанию жилого помещения

Пункт 11 ПП РФ № 491 дополнен:

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



Часть 9.1. статья 156 Жилищного кодекса РФ:

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



ПРИМЕР ОТРАЖЕНИЯ В КВИТАНЦИИ:

Основание – п. 29, 33 ПП РФ № 491

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, в т.ч.:

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



Расширен перечень расходов

на содержание жилого помещения и порядок их начисления

Основание:

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

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



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



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

ПО «ФАКТУ»

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

ПО «НОРМАТИВУ»

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



ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РСО ДЛЯ РАСЧЕТА ОБЪЕМОВ КР НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

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

А) Есть ОПУ:

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

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

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

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



В) Случаи:

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

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

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

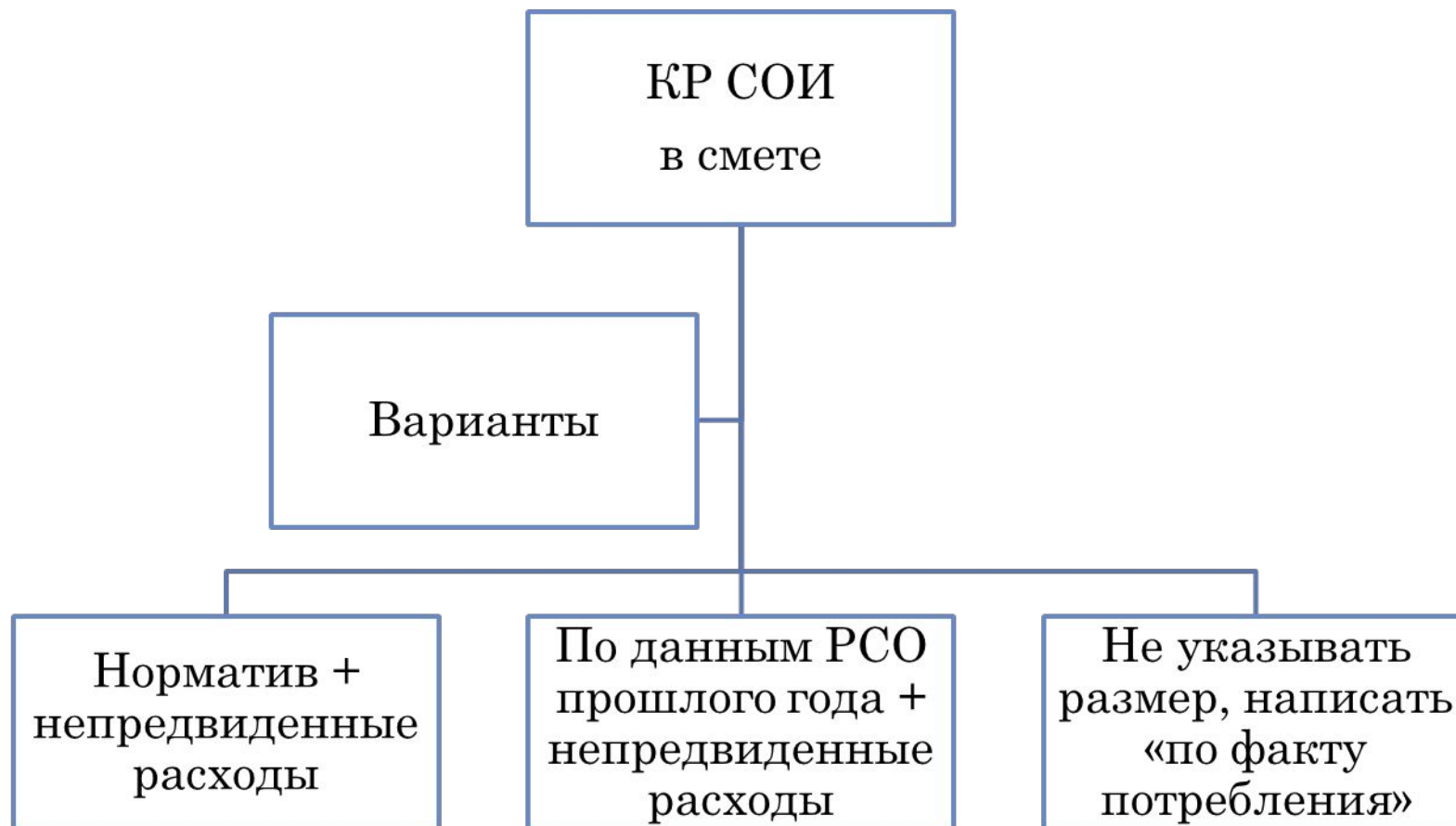


ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД НА ОДН СОИ

Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124

Пункт 21, подп. «В(4)»	Пункт 21(1), подп. «В»
Нет «Прямых договоров»	«Прямые договоры»
Нет ОПУ	Нет ОПУ
<div data-bbox="247 544 784 625" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">$V_{СТ} = V_{ХВС} + V_{ГВС}$</div> <p>$V_{СТ}$ - объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения;</p> <p>$V_{ХВС}$ - объем холодной воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;</p> <p>$V_{ГВС}$ - объем горячей воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;</p>	<div data-bbox="1213 539 1526 629" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">$V^Д = V^Н_{ОДН}$</div> <p>$V^Н_{ОДН}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета, определенный за расчетный период исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.</p>

ВКЛЮЧЕНИЕ КР СОИ В СМЕТУ





3. СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

О.Е. Яндыева, 2018

Пункт 11 ПП РФ № 491:

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



Пункт 11(1) ПП РФ № 491:

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

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290:

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

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



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

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



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

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

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

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

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

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

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



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

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



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290

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

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

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

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

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



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

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

а) конструктивных элементов многоквартирного дома;

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

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

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



ПУНКТ 6 ПРАВИЛ

(ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 03.04.2013 N 290)

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

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

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

Пункт 9 Правил

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

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





ПРИМЕНЕНИЕ ОНЛАЙН-КАСС В УК И ТСЖ

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ККТ

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

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




ЧТО ТАКОЕ ОНЛАЙН-КАССА?

Статья 1.1. Закона № 54:

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

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



ЦЕЛИ ВВЕДЕНИЯ ОНЛАЙН-КАСС

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

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



СРОКИ ПЕРЕХОДА НА ОНЛАЙН - КАССЫ

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

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

07.2018

07.2019

Обязанность применения ККТ

СЛУЧАИ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПРИМЕНЕНИЯ ОНЛАЙН-КАСС ПО ПЕРИОДАМ:

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

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.07.2018 N 192-ФЗ

"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Статья 4 пункт 4

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

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



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

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

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

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

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



ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ КОНТРОЛЬНО-КАССОВОЙ ТЕХНИКИ (ККТ)

п. 1.1. Закона № 54:

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

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

«ЭЛЕКТРОННОЕ СРЕДСТВО ПЛАТЕЖА»

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

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

СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ОНЛАЙН-КАССЫ

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





**ТКО:
ОСОБЕННОСТИ НОВОЙ
КОММУНАЛЬНОЙ
УСЛУГИ**

О.Е. Яндыева, 2018

ТКО = ВИД КУ (В ПЕРМСКОМ КРАЕ С 01.01.2019)

Статья 154 ЖК РФ:

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, **обращение с твердыми коммунальными отходами.**

ПП РФ № 354:

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

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

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



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

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

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

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

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

Статья 23

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



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

Часть 20 статьи 12

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

Постановление Правительства РФ от 27.02.2017 N 232

«О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

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

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

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

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

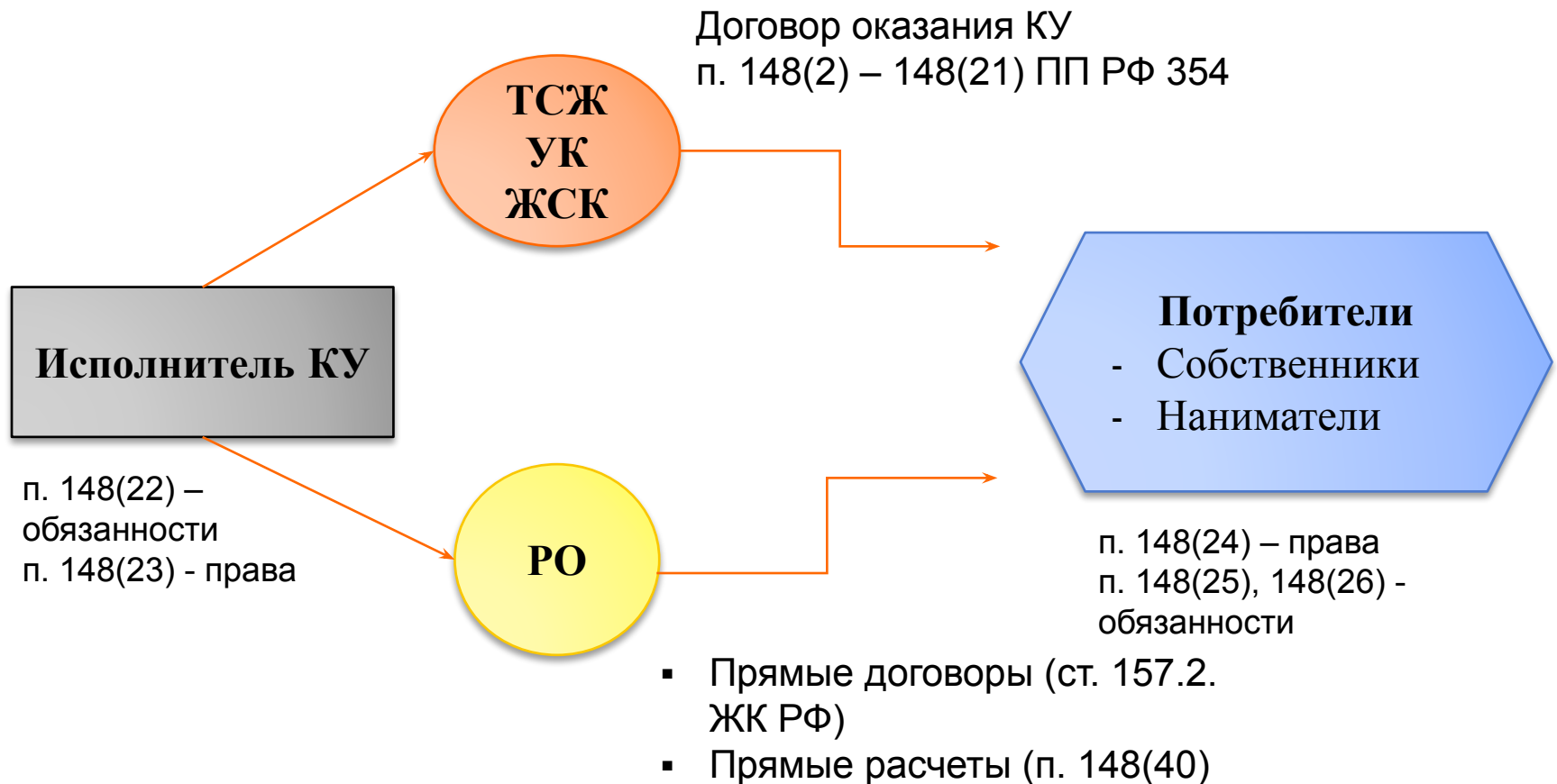


ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.12.2014 N 458-ФЗ

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



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 06.05.2011 N 354



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

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



СПОСОБЫ СКЛАДИРОВАНИЯ ТКО В МЕСТАХ НАКОПЛЕНИЯ

ПУНКТ 10 ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 12.11.2016 № 1156



в контейнеры, расположенные в
мусороприемных камерах



Централизованный способ
в контейнеры, бункеры,
расположенные на контейнерных
площадках



Децентрализованный способ
в пакеты или другие емкости,
предоставленные региональным
оператором





**Муниципалитет
Составляет/ведет**

**Схема
расположения**

**Реестр
площадок
ТКО**

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

**Место накопления
(площадки) ТКО**

- Забирает ТКО по Договору
- Указывается в Договоре

**ТСЖ/УК
организует**

**На своей
территории**

ТСЖ/УК

**На муниципальной
территории**

МО

**На территории
другого МКД – по
согласованию**

**Пропорционально -
соглашение**

Погрузка в
мусоровоз



Предоставляются

РО



Содержание земельного участка



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

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

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

Содержание объектов на ЗУ

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

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

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



Содержание мест накопления ТКО

Содержание общего имущества включает в себя:

содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями

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

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

Содержание контейнерной площадки включает в себя:

содержание (в чистоте)
непосредственно
площадки

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

содержание (в чистоте и исправности)
ограждения

содержание (в чистоте и исправности)
мусорных
контейнеров.

Расположение мест накопления ТКО



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

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





4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ УСЛУГ

О.Е. Яндыева, 2018

Обслуживание домофона

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

Вахтер (консьерж), охрана общего имущества

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

Ст. 1.1. Закона № 2487-1, пункт 7:

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

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



Видеонаблюдение

-Регулируется ГК РФ:

Статья 152.1. Охрана изображения гражданина

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

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

Статья 152.2. Охрана частной жизни гражданина

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

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

-Не является содержанием жилого помещения

-Дополнительный взнос устанавливается решением ОСС

-Порядок расчета взноса не установлен



Резервный фонд

-Регулируется ЖК РФ:

Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

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

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

-Не является содержанием жилого помещения

-Дополнительный взнос устанавливается решением ОСЧ

-Порядок расчета взноса не установлен

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

-Не регулируется

-Не является содержанием жилого помещения

-Дополнительный взнос устанавливается решением ОСС

-Порядок расчета взноса не установлен

ЖК РФ Статья 44.

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

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

