



КонсультантПлюс

**"Жилищно-коммунальное хозяйство"
(4-е издание, переработанное и дополненное)
(Семенихин В.В.)
("ГроссМедиа", "РОСБУХ", 2018)**

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 12.11.2019

"ГроссМедиа", 2018
"РОСБУХ", 2018

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Издание четвертое, переработанное и дополненное

В.В. Семенихин

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Жилищно-коммунальные услуги - это надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями. В этой главе мы рассмотрим общие положения об оказании услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Определение жилищно-коммунальных услуг, приведенное выше, содержит Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004.

Для применения лицами, оказывающими услуги управления многоквартирными домами, а также подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения определенных работ (услуг), и собственниками (потребителями), выступающими в роли заказчика таких услуг, предназначен **ГОСТ Р 51617-2014** "Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования", утвержденный **Приказом** Росстандарта от 11.06.2014 N 544-ст (далее - Стандарт).

Стандарт распространяется на коммунальные услуги, предоставляемые лицом в рамках заключенного договора управления многоквартирным домом, и входит в единую структуру национальных стандартов, объединенных в серию "Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами".

Применение **Стандарта** позволяет сформировать единую и эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и других нормативно-правовых актов.

Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация и субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (**пункт 2 статьи 4 ЖК РФ**). **Статьей 8 ЖК РФ** определено, что к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

К организациям ЖКХ отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК),

жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Такой перечень организаций ЖКХ содержит [пункт 5.20](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88.

Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 помимо определения жилищно-коммунальных услуг содержит еще целый ряд терминов и определений, которые приведены в [Приложении 6](#) к названному документу.

Исполнителем жилищно-коммунальных услуг может быть организация любой формы собственности, организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель), в обязанности которой в соответствии с законодательством Российской Федерации, договором и (или) распорядительным актом входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Потребителями являются граждане, пользующиеся либо имеющие намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и иных нужд, не связанных с промышленным производством.

Для потребителей, проживающих в многоквартирных домах, исполнителями могут являться:

- для нанимателей - наймодатель (юридическое или физическое лицо), непосредственно либо в лице уполномоченной им организации осуществляющий управление и обслуживание жилищного фонда;

- для собственника жилья - управляющая организация или организация, обслуживающая жилищный фонд.

Содержание жилищного фонда - комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества жилого дома, по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома (диагностике, обследованию здания и техническому надзору за его состоянием), санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Содержание и ремонт жилищного фонда

[Правила](#) и нормы эксплуатации жилищного фонда утверждены Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170).

Согласно [пункту 2.3](#) Правил N 170 текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями. Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий, а именно системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

Продолжительность ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий. Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

Как вы знаете, в отношении жилищного фонда проводится не только текущий, но и капитальный ремонт. В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших 5 лет, текущий ремонт, как правило, ограничивается работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания, а именно проводится подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования.

Попутно отметим, что согласно [Приказу](#) Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312 "Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" текущий ремонт жилых и подсобных помещений квартир должен выполняться нанимателями этих помещений за свой счет. [Перечень](#) работ по ремонту квартир, выполняемых нанимателями за свой счет, приведен в Приложении N 8 к названному документу. Эти работы должны выполняться за счет средств эксплуатирующей организации, если они вызваны неисправностью элементов здания (кровли, инженерных систем и другого), техническое обслуживание и ремонт которых входят в ее обязанности.

Помимо [раздела](#), регулирующего организацию технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда, [Правила](#) N 170 регулируют также:

- содержание помещений и придомовой территории;
- техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций;
- техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования;
- особенности технического обслуживания и ремонта жилых зданий на различных территориях.

Коммунальные услуги

[Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Постановление N 354).

Постановлением N 354 утверждены не только [Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее -

Правила N 354), но и сформулированы **требования** к качеству коммунальных услуг и **схема** расчета платы за коммунальные услуги.

Отметим, что **Правила** N 354 применяются с учетом особенностей, которые определены **Постановлением** Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 N 857 "Об особенностях применения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Этим же Постановлением утверждены **Правила** расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению (далее - Правила N 857).

Условия предоставления коммунальных услуг определены **пунктом 3** Правил N 354, и эти условия таковы:

- коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная с установленного жилищным законодательством Российской Федерации момента;

- состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома;

- предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно, то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг;

- предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

- качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует **требованиям**, приведенным в Приложении N 1 к Правилам N 354;

- техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

Потребителю в соответствии с **пунктом 4** Правил N 354 могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;

- горячее водоснабжение;

- водоотведение;

- электроснабжение;

- газоснабжение;

- отопление;

- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и

нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306.

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора ([пункт 6](#) Правил N 354). 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.

При этом 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 ([пункт 7](#) Правил N 354).

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо ресурсоснабжающей организацией.

Потребители обязаны своевременно вносить плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги вносится потребителями исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту ([пункт 63](#) Правил N 354).

Если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, потребитель на основании [пункта 65](#) Правил N 354 вправе по своему выбору:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках, или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

- вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги;

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги ([пункт 66](#) Правил N 354).

Исполнитель в соответствии с [пунктом 149](#) Правил N 354 несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую

ответственность за:

- нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с Правилами N 354;
- моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами N 354.

Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя ([пункт 150](#) Правил N 354).

В случае нарушения исполнителем, в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению заявителя исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с Правилами N 354, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем ([пункт 155\(1\)](#) Правил N 354).

При поступлении обращения потребителя с письменным заявлением о выплате штрафа исполнитель не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязан провести проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

- о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате потребителю штрафа (полностью или частично);
- об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

В случае установления нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги исполнитель обеспечивает выплату штрафа не позднее 2 месяцев со дня получения обращения заявителя путем снижения размера платы за соответствующую коммунальную услугу, а при наличии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по оплате коммунальных услуг до уплаты штрафа в полном объеме.

Указанный штраф отражается в платежном документе отдельной строкой ([пункт 155\(2\)](#) Правил N 354).

Исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, оказывать услуги за плату. Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, он вправе потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы ([пункт 156](#) Правил N 354).

При предоставлении исполнителем потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в следующих случаях, предусмотренных [пунктом 157](#) Правил N 354:

- если исполнитель после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг;
- если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг;
- если давление холодной или горячей воды и (или) температура горячей воды в точке водоразбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- если давление газа в помещении потребителя не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
- если температура воздуха в помещении потребителя (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации;
- если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;
- в других случаях, предусмотренных договором.

Потребитель, в свою очередь, на основании [пункта 158](#) Правил N 354 несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме).

Потребители, несвоеременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном [пунктом 14 статьи 155](#) ЖК РФ.

Государственный контроль (надзор) за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным [Правилами](#) N 354, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со [статьей 20](#) ЖК РФ.

Водоснабжение, водоотведение

Отношения в сфере водоснабжения и водоотведения регулируются Федеральным [законом](#) от

07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (далее - Закон N 416-ФЗ). Обращаем ваше внимание, что положения указанного Закона применяются к отношениям, связанным с предоставлением коммунальных услуг по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, с оплатой таких услуг, в части, не урегулированной другими федеральными законами (**пункт 5 статьи 1** Закона N 416-ФЗ).

В соответствии с **Законом** N 416-ФЗ Правительством Российской Федерации приняты:

- Постановление от 29.07.2013 N 642, которым утверждены **Правила** горячего водоснабжения;
- Постановление от 29.07.2013 N 644, которым утверждены **Правила** холодного водоснабжения и водоотведения (далее - Правила N 644).

Следует отметить, что **Правила** N 644 применяются к отношениям, возникающим между организациями водопроводно-канализационного хозяйства, собственниками и (или) пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов и (или) товариществами собственников жилья либо жилищно-строительными, жилищными кооперативами и (или) иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, связанными с обеспечением предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилом доме коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, в части, не урегулированной жилищным законодательством.

Холодное водоснабжение и (или) водоотведение с использованием централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения согласно **пункту 4** Правил N 644 осуществляются на основании договора холодного водоснабжения, договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения, типовые формы которых утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 645.

К договору холодного водоснабжения применяются положения о договоре об энергоснабжении, предусмотренные Гражданским **кодексом** Российской Федерации (далее - ГК РФ), если иное не установлено **Законом** N 416-ФЗ, Правилами N 644 и иными принятыми в соответствии с указанным **Законом** нормативными правовыми актами и не противоречит существу договора холодного водоснабжения (**пункт 19** Правил N 644).

К договорам водоотведения применяются положения о договоре возмездного оказания услуг, предусмотренные ГК РФ, если иное не установлено **Законом** N 416-ФЗ, Правилами N 644 и принятыми в соответствии с указанным **Законом** нормативными правовыми актами и не противоречит существу договора водоотведения (**пункт 24** Правил N 644).

Определение количества поданной (полученной) холодной воды, принятых (отведенных) сточных вод осуществляется путем проведения коммерческого учета в соответствии с **Правилами** организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 N 776.

Газоснабжение

Газоснабжение в Российской Федерации регулируется Федеральным **законом** от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" (далее - Закон N 69-ФЗ), который определяет правовые, экономические и организационные основы отношений в области газоснабжения. **Статьей 7** Закона N 69-ФЗ установлено, что организация газоснабжения населения является полномочием

органов местного самоуправления городских поселений, городских округов и осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативными правовыми актами.

Осуществляя свои полномочия в области газоснабжения, Правительство Российской Федерации устанавливает, в частности, принципы формирования цен на газ и тарифов на услуги по его транспортировке по газораспределительным сетям, порядок компенсации убытков, понесенных газораспределительными организациями при поставках газа населению в соответствии со льготами, предусмотренными российским законодательством.

Основные понятия, используемые в Законе N 69-ФЗ, содержит [статья 2](#), согласно которой поставщик (газоснабжающая организация) - собственник газа или уполномоченное им лицо, осуществляющие поставки газа потребителям по договорам. Потребителем газа является лицо, приобретающее газ для собственных бытовых нужд, а также собственных производственных или иных хозяйственных нужд.

[Порядок](#) содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации утвержден Приказом Минрегиона России от 26.06.2009 N 239 (далее - Порядок содержания и ремонта ВДГО). Согласно [пунктам 7 и 24](#) названного документа проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования осуществляется специализированной организацией при условии заключения договоров на их выполнение. Состав работ по содержанию и ремонту этого оборудования в многоквартирных и жилых домах устанавливается договорами.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна своевременно заключить договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения; обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлено газоиспользующее оборудование; следить за соблюдением правил пользования газом проживающими ([пункт 5.5.6](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170).

Минимальный объем работ по обслуживанию ВДГО для обеспечения его исправного и работоспособного состояния, указанный в [Приложении N 1](#) к Порядку содержания и ремонта ВДГО, включает в себя и техническое обслуживание газоиспользующего оборудования.

В [Постановлении](#) ФАС Северо-Западного округа от 12.03.2010 по делу N А52-1676/2009 указано, что обязанность по заключению договора со специализированными организациями на техническое обслуживание газоиспользующего оборудования возложена на управляющую организацию.

[Правила](#) поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 N 549 (далее - Правила поставки газа).

Утвержденные [Правила](#) регулируют отношения, возникающие при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан в соответствии с договором о поставке газа. Следует обратить внимание на то, что [Правила](#) поставки газа, о которых идет речь, не распространяются на отношения, возникающие между юридическими лицами, приобретающими газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению, и гражданами - собственниками (нанимателями) жилых помещений в многоквартирных домах, связанные с оказанием коммунальной услуги по газоснабжению. Не распространяются [Правила](#) поставки газа и на

отношения, связанные с поставками газа, приобретаемого в целях осуществления предпринимательской деятельности.

Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования".

Эти **правила** устанавливают порядок пользования газом в части обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, в том числе порядок заключения и исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ПРИ ОКАЗАНИИ УСЛУГ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Одной из важных социально значимых функций государства является защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг. В настоящее время отношения с участием потребителей в сфере ЖКХ регулируются целым рядом нормативных правовых документов, среди которых **Закон** Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1.

О защите прав потребителей при оказании услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве мы и поговорим в этой главе.

Как мы уже отметили, отношения с участием потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства, помимо названного нами **Закона** Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон "О защите прав потребителей"), регулируются, в частности:

- Гражданским **кодексом** Российской Федерации (далее - ГК РФ);
- Жилищным **кодексом** Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
- **Постановлением** 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);
- **Постановлением** Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- **Постановлением** Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами";
- **Постановлением** Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 N 253 "О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг".

Участниками жилищных отношений согласно [пункту 2 статьи 4 ЖК РФ](#) являются граждане, юридические лица, Российская Федерация и субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. [Статьей 8 ЖК РФ](#) определено, что к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения, Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения 08.12.2016 утверждено Отраслевое тарифное [соглашение](#) в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2017 - 2019 годы (далее - ОТС). [Пунктом 1.3](#) названного документа установлено, что жилищно-коммунальное хозяйство (далее - ЖКХ) - вид экономической деятельности, направленной на обеспечение жизнедеятельности населения, создание комфортных условий проживания граждан в своих жилищах и на благоустроенных территориях; жилищно-коммунальные хозяйства включают в себя виды деятельности, услуги, работы, поименованные в квалификационных характеристиках видов деятельности в [Приказе](#) Минстроя России от 27.04.2016 N 286/пр "Об утверждении собирательных классификационных группировок отрасли ЖКХ" и иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в сфере ЖКХ (Полный перечень организаций ЖКХ по видам экономической деятельности, услугам и работам приведен в [Приложениях N 1, N 4 и N 5](#) к ОТС).

Указаниями по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденными Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88, к организациям ЖКХ отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ) ([пункт 5.20](#) названного документа).

По общему правилу отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, применительно к сфере ЖКХ могут возникать:

- из договоров найма жилого помещений (в том числе социального найма) в части выполнения работ, оказания услуг по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится соответствующее жилое помещение, предоставления или обеспечения предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг, проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг;

- из договоров подряда (бытового, строительного, на техническое обслуживание жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан);

- из договора энергоснабжения, являющегося разновидностью договора купли-продажи, когда в качестве продавца соответствующего вида энергии (электричество, вода, тепло, газ) выступает энергоснабжающая организация.

В настоящее время все граждане: и наниматели жилых помещений по договору социального найма, и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах - являются потребителями жилищно-коммунальных услуг.

Коммунальные услуги согласно [пункту 2](#) Правил N 354 - это 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 Правилами N 354, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Исполнителем коммунальных услуг согласно **Правилам N 354** признается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

В основе отношения между потребителем и исполнителем жилищно-коммунальных услуг (продавцом - энергоснабжающей организацией) должен лежать договор, что следует из **статьи 420 ГК РФ** и **пункта 6** Правил N 354.

С учетом соответствующих положений **пункта 1 статьи 161**, **пункта 2 статьи 420**, **статьи 674 ГК РФ** договор найма (в государственном и муниципальном жилищном фонде - социального найма), а для собственников соответствующего жилого помещения в многоквартирном доме - договор обслуживания (технического обслуживания и предоставления коммунальных услуг) должен заключаться в простой письменной форме.

В отношениях потребителя (абонента) с энергоснабжающей организацией договор считается заключенным с момента первого фактического подключения потребителя в установленном порядке к присоединенной сети, что следует из **пункта 1 статьи 540 ГК РФ**.

Оценивая условия договора, следует руководствоваться **статьей 422 ГК РФ**, а также **статьей 16** Закона "О защите прав потребителей", которой установлено, что условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

В этой связи при выявлении подобных условий, которые могут определять состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена **частью 2 статьи 14.8** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), следует исходить из того, что согласно **статье 309 ГК РФ** обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона и иных правовых актов, а односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Руководителем Роспотребнадзора 28.12.2004 утверждены Методические **рекомендации** по вопросам защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства, но следует учитывать, что к правоотношениям, возникшим после введения в действие **ЖК РФ**, эти Методические **рекомендации** применяются в части, не противоречащей соответствующим положениям **ЖК РФ**.

Согласно **разделу 2** названных выше Рекомендаций то обстоятельство, что в большинстве случаев отношения потребителей жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКУ) с соответствующими исполнителями не оформлены надлежащим образом, не должно служить основанием для признания отсутствия между ними договора как такового, поскольку между названными сторонами в любом случае (прежде всего - в силу закона) существуют договорные отношения, основанные среди прочего на фактической поставке гражданам соответствующих энергоресурсов, вне зависимости от наличия или отсутствия заключенного в установленном порядке (с соблюдением простой письменной формы)

договора найма (социального найма) жилого помещения или договора на его обслуживание.

Основные принципы организации контроля и надзора в сфере защиты прав потребителей ЖКУ изложены в [разделе 4](#) Методических рекомендаций по вопросам защиты прав потребителей в сфере ЖКХ.

Отметим, что уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере обеспечения защиты прав потребителей, является Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор). [Положение](#) о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 322.

Организация контроля и надзора в сфере защиты прав потребителей ЖКУ со стороны территориальных органов Роспотребнадзора должна предусматривать систему мер, направленных на предупреждение, выявление и пресечение нарушений потребительского законодательства.

Основанием для применения таких мер будут служить:

- жалобы, обращения, заявления граждан - потребителей ЖКУ;
- соответствующие обращения органов государственной власти, местного самоуправления, общественных организаций потребителей, средств массовой информации;
- мероприятия по контролю, проводимые в установленном порядке должностными лицами территориальных органов Роспотребнадзора.

В соответствии с возложенными на них функциями и в рамках полномочий, установленных законодательством, территориальные органы Роспотребнадзора (уполномоченные должностные лица) наделены следующими правами:

1. Выдавать соответствующим исполнителям (продавцам) жилищно-коммунальных (коммунальных) услуг обязательные для исполнения предписания о прекращении нарушений прав потребителей и (или) необходимости соблюдения обязательных требований к жилищно-коммунальным (коммунальным) услугам.

Основанием для выдачи предписаний, в частности, являются установленные факты:

- нарушения права потребителей на получение полной и достоверной информации об исполнителе и оказываемых им жилищно-коммунальных услугах;
- нарушения требований (в том числе обязательных) к качеству и безопасности предоставляемых ЖКУ;
- включения в договор условий, ущемляющих права потребителей по сравнению с правилами, установленными действующим законодательством, в том числе навязывание платных дополнительных услуг, обусловливание оплаты (приобретения) одних услуг обязательной оплатой (приобретением) иных и так далее;
- несоблюдения исполнителем соответствующих неимущественных требований потребителей,

связанных с предъявлением ими индивидуальных претензий в отношении предоставляемых ЖКУ (их потребительских свойств, сроков оказания и других).

Необходимо учитывать, что в силу положений [статьи 11](#) ГК РФ все претензии и требования имущественного характера, предъявляемые потребителями, при их неразрешении в добровольном порядке подлежат рассмотрению исключительно судебными инстанциями.

2. Осуществлять в порядке, установленном КоАП РФ, соответствующее административное производство, включая проведение административного расследования ([статья 28.7](#) КоАП РФ) и выдачу представления об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения ([статья 29.13](#) КоАП РФ), по статьям:

- [14.4](#) (в части выполнения работ (оказания услуг) жилищно-коммунального назначения, не соответствующих требованиям стандартов по качеству);

- [14.6](#) (в части завышения регулируемых государством цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобного) на соответствующие жилищно-коммунальные услуги и нарушения установленного порядка ценообразования, предусматривающего, в частности, необходимость соблюдения соответствующих федеральных (региональных) стандартов оплаты жилья и коммунальных услуг);

- [14.7](#) (в части введения потребителей в заблуждение относительно потребительских свойств или качеств предоставляемых жилищно-коммунальных услуг);

- [14.8](#) (в части нарушения права потребителей на получение необходимой и достоверной информации об исполнителе и оказываемых им жилищно-коммунальных услугах ([часть 1 статьи 14.8](#) КоАП РФ) и включения в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителя ([часть 2 статьи 14.8](#) КоАП РФ)).

3. Осуществлять судебную защиту прав потребителей (неопределенного круга потребителей) в порядке, установленном [статьями 40, 46](#) Закона "О защите прав потребителей", [статьями 46, 47](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Указанная защита в первую очередь обеспечивается посредством вступления в судебный процесс для дачи соответствующего заключения по делу или предъявления иска о признании противоправными в отношении неопределенного круга потребителей тех или иных действий исполнителя ЖКУ.

4. Осуществлять взаимодействие с соответствующими органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях исключения издания последними правовых актов, не соответствующих нормам потребительского законодательства и ущемляющих права потребителей.

Далее на примерах из арбитражной практики с участием органов Роспотребнадзора рассмотрим, за какие нарушения и к каким мерам ответственности могут быть привлечены организации ЖКХ.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа
от 23.03.2010 по делу N А31-4086/2009

МУП ЖКХ обратилось в суд о признании незаконным и отмене постановления органов

Роспотребнадзора о привлечении к административной ответственности по [статье 8.2 КоАП РФ](#). Из материалов дела следует, что Прокурор установил нарушения требований [статей 11, 20, 22](#) Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (далее - Федеральный закон N 52-ФЗ), [СанПиН 2.1.7.1322-03](#) "Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления", [СанПиН 42-128-4690-88](#) "Санитарные правила содержания территорий населенных мест", [СП 2.1.7.1038-01](#) "Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов", выявил, что МУП ЖКХ:

- не оборудовало площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта и не согласовало место их размещения с представителями архитектуры и санэпидслужбы;
- в теплое время суток не обеспечило ежедневный вывоз мусора с обслуживаемой территории;
- график вывоза мусора не согласовало с органами санэпидслужбы;
- не проводило дезинфекцию мусоросборников;
- эксплуатировало свалку для промышленных отходов, расположенную в месте бывшего песчаного карьера, при отсутствии проекта рекультивации и эксплуатации данной свалки;
- не разработало технологический регламент и режим работы свалки, инструкцию по приему бытовых отходов, проект санитарно-защитной зоны;
- не осуществляло промежуточную изоляцию слоя твердых бытовых отходов. На территории хозяйственной зоны нет ограждения, освещения;
- отсутствуют контрольно-дезинфицирующая установка и контрольные скважины.

Усмотрев в действиях МУП ЖКХ состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена в [статье 8.2 КоАП РФ](#), Прокурор вынес постановление о возбуждении производства по делу об административном правонарушении. Орган Роспотребнадзора, рассмотревший поступившие к нему материалы дела, принял постановление о привлечении МУП ЖКХ к административной ответственности в виде штрафа в размере 100 000 руб.

Отказывая в удовлетворении заявленного МУП ЖКХ требования, суд первой инстанции исходил из наличия в действиях МУП ЖКХ состава административного правонарушения и отсутствия оснований для признания содеянного малозначительным.

[Статьей 8.2 КоАП РФ](#) предусмотрена ответственность за несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при сборе, складировании, использовании, сжигании, переработке, обезвреживании, транспортировке, захоронении и ином обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами.

В соответствии со [статьей 1](#) Федерального закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (далее - Закон об отходах) захоронение отходов - изоляция отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, в специальных хранилищах в целях предотвращения попадания вредных веществ в окружающую среду; сбор отходов - прием или поступление отходов от физических лиц и юридических лиц в целях дальнейшего использования, обезвреживания,

транспортирования, размещения таких отходов.

Территории муниципальных образований подлежат регулярной очистке от отходов в соответствии с экологическими, санитарными и иными требованиями, что следует из [пункта 1 статьи 13](#) Закона об отходах. Санитарные [правила](#) содержания территорий населенных мест установлены в СанПиН 42-128-4690-88, утвержденных Министерством здравоохранения СССР 05.08.1988 N 4690-88.

Представленные в дело документы свидетельствуют и суд установил, что сбор и захоронение отходов МУП ЖКХ осуществляло с нарушением санитарно-эпидемиологических требований. Таким образом, суд сделал правильные выводы о наличии в действиях МУП ЖКХ состава административного правонарушения, предусмотренного в [статье 8.2](#) КоАП РФ, и о невозможности квалификации административного правонарушения в качестве малозначительного.

Постановление ФАС Дальневосточного округа
от 14.11.2007 по делу N Ф03-А73/07-1/4806

Из материалов дела следует, что по результатам проверки МУП ЖКУ управлением Роспотребнадзора установлено, что в жилом доме не проводились ремонтные работы за последние 5 лет, что является нарушением [пунктов 2.3.4, 3.2.9](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170.

Данные обстоятельства отражены в акте, а также предприятию выдано предписание об устранении выявленных нарушений, в частности, возложена обязанность:

- произвести снижение платы за содержание и ремонт жилого помещения за неоказанные услуги по косметическому ремонту подъездов жителям;

- предусмотреть оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме жителям в соответствии с действующим законодательством.

Полагая, что предписанием органа Роспотребнадзора нарушены его права, МУП обратилось с заявлением в арбитражный суд.

При рассмотрении спора суд исследовал все имеющие существенное значение для дела обстоятельства, дал им надлежащую оценку и правильно применил нормы права.

На основании [части 1 статьи 161](#) ГК РФ, [пункта 3 статьи 39](#) ЖК РФ в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

Исходя из установленных в результате проверки фактов ненадлежащего выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту в многоквартирном жилом доме, а также перерыва проведения текущего ремонта подъездов более 5 лет, суд правомерно со ссылкой на вышеуказанные нормы действующего законодательства не нашел оснований для удовлетворения заявления МУП об

оспаривании акта государственного органа - предписания Территориального управления Роспотребнадзора.

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа
от 15.10.2009 по делу N А03-3505/2009

Арбитражным судом установлено и из материалов дела следует, что в Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора обратился собственник жилого помещения многоквартирного дома с жалобой на необоснованное повышение стоимости за отопление, сравнивая данную стоимость за услуги в аналогичных ТСЖ при установленных индивидуальных приборах учета теплотенергии, которая в 2 - 3 раза дешевле.

Территориальным отделом Управления Роспотребнадзора было организовано проведение внеплановых мероприятий по надзору за исполнением обязательных требований в области законодательства в сфере защиты прав потребителей в отношении ТСЖ, в ходе которых установлены следующие обстоятельства.

Многokвартирный жилой дом, управление которым осуществляет ТСЖ, состоит из двух отдельно стоящих зданий, имеющих 5 этажей: жилого дома, состоящего из 5 подъездов и пристройки, представляющей собой обособленно стоящее здание, состоящее из одного подъезда.

Согласно договору управления многоквартирным домом ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственнику. В целях оказания коммунальных услуг по снабжению тепловой энергией собственникам жилых помещений ТСЖ заключен договор на снабжение тепловой энергией в горячей воде с ресурсоснабжающей организацией.

Для учета количества потребляемой тепловой энергии в жилом доме, состоящем из 5 подъездов и пристройки, представляющей собой обособленно стоящее здание, состоящее из 1 подъезда, смонтированы узлы учета тепловой энергии. При этом в жилом доме, состоящем из 5 подъездов и пристройки, установлены отдельные приборы учета тепловой энергии.

Из представленных ТСЖ отчетов о потреблении тепловой энергии следует, что количество потребленной тепловой энергии подсчитывалось отдельно в жилом доме, состоящем из 5 подъездов, и пристройке. При этом тариф за 1 кв. м за декабрь 2008 года для пристройки составил 29 руб. 38 коп., за ноябрь 2008 года составил 16 руб. 41 коп.

Согласно представленной объяснительной председателя ТСЖ до декабря 2008 года тепловая энергия по пристройке дома распределялась на весь дом и тариф поэтому за ноябрь 2008 года на весь дом составил 12 руб. 22 коп., хотя в пристройке тепловая энергия потреблялась больше, чем в 5 подъездах основного дома, а платили меньше, чем потребляли.

По материалам проверки вынесено постановление, которым ТСЖ привлечено к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного [статьей 14.7 КоАП РФ](#), и ему назначено наказание в виде взыскания штрафа в сумме 10 000 руб.

На основании оценки представленных доказательств арбитражные суды пришли к выводу о том, что граждане, проживающие в основном 5-подъездном здании жилого дома, в ноябре 2008 года

оплачивали тепловую энергию, которую фактически не получали, поэтому имелись законные основания для привлечения ТСЖ к административной ответственности в рамках полномочий административного органа.

Постановление Верховного Суда Российской Федерации
от 30.11.2016 N 305-АД16-12902

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления административного органа о привлечении товарищества к административной ответственности на основании **части 1 статьи 14.4 КоАП РФ** с назначением наказания в виде штрафа в размере 30 000 руб.

Как следует из судебных актов, основанием для привлечения к ответственности послужил выявленный административным органом по результатам рассмотрения обращения гражданина факт несоблюдения обществом при оказании услуг положений **пунктов 117 и 118 Правил N 354**.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, руководствуясь положениями **КоАП РФ, ЖК РФ, Правил N 354**, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии в действиях ТСЖ признаков состава административного правонарушения, предусмотренного **частью 1 статьи 14.4 КоАП РФ**. Суды признали, что ТСЖ не вправе ограничивать потребителя в пользовании коммунальной услугой водоотведения по причине невнесения платежа, не относящегося к коммунальным услугам и услугам по содержанию и ремонту жилого помещения.

Исходя из изложенного, установив наличие вины ТСЖ в совершенном правонарушении, соблюдение процедуры и срока давности привлечения к ответственности, соответствие размера назначенного штрафа санкции **части 1 статьи 14.4 КоАП РФ**, суды двух инстанций пришли к выводу об отсутствии оснований для признания незаконным и отмены постановления административного органа.

ПРИЕМ ПОСТРОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НА ОБСЛУЖИВАНИЕ (В УПРАВЛЕНИЕ)

"Что нам стоит дом построить, просто вырыть котлован, а потом приладить рельсы и пустить по рельсам кран. И в хорошую погоду провести тепло и воду. И только потом начать и кончить новый дом!" - так пелось в одной старой песне.

Но чтобы жильцы могли комфортно жить в новом построенном доме, его инженерные системы необходимо подключить к сетям ресурсоснабжающих организаций, документацию на дом и сам дом передать на обслуживание либо товариществу собственников жилья, либо управляющей организации, если какая-либо из этих организаций выбрана собственниками в качестве способа управления многоквартирным домом.

О том, как осуществляется прием построенного объекта на обслуживание (в управление), мы и поведем речь в этой главе.

Обратимся прежде всего к нормам градостроительного законодательства, а именно к **статье 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ. Пунктом 8 этой статьи** установлена обязанность организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, по обеспечению правообладателю земельного участка подключения (технологического

присоединения) построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83 утверждены **Правила** определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - Правила предоставления техусловий).

Что же такое "подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения"? По определению, содержащемуся в **пункте 2** Правил предоставления техусловий, это процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов.

Ресурсами в данном случае является холодная вода, используемая для предоставления услуг по водоснабжению.

Сети инженерно-технического обеспечения (далее - инженерные сети) представляют собой совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе водоснабжения и водоотведения. При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию инженерных сетей в части предоставления технических условий и выполнения иных действий в соответствии с **Правилами** предоставления техусловий.

Технические условия должны содержать следующие данные (**пункт 10** Правил предоставления техусловий):

- максимальную нагрузку в возможных точках подключения;
- срок подключения объекта, определяемый в том числе в зависимости от сроков реализации инвестиционных программ;
- срок действия технических условий, исчисляемый с даты их выдачи и составляющий (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее 5 лет, а в остальных случаях - не менее 3 лет. По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к инженерным сетям на основании **пункта 11** Правил предоставления техусловий должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденные на момент выдачи техусловий в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- дату окончания срока действия указанного тарифа (если период действия тарифа истекает ранее срока окончания действия техусловий);

- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Подключение объекта капитального строительства к инженерным сетям осуществляется на основании договора, что следует из [пункта 15](#) Правил предоставления технических условий.

На сегодняшний день организациям жилищно-коммунального хозяйства, к которым относятся ресурсоснабжающие организации, при заключении договоров на подключение объектов капитального строительства к инженерным сетям следует руководствоваться:

- [Правилами](#) технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 N 861);

- [Правилами](#) подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая [правила](#) недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, которые утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.07.2018 N 787;

- [Правилами](#) подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 N 1314;

- [Правилами](#) горячего водоснабжения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 642;

- [Правилами](#) холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 644.

Рассмотрим порядок отражения в бухгалтерском учете операций по подключению объекта капитального строительства к инженерным сетям организацией коммунального комплекса, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения соответствующего вида, то есть организацией-исполнителем.

Плата за подключение, взимаемая с заказчиков, является для организации ЖКХ доходом от обычных видов деятельности, что следует из [пункта 5](#) Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н. В данном случае доход будет признаваться на дату подписания акта о подключении ([пункт 12](#) ПБУ 9/99).

Напомним, что единые требования к бухгалтерскому учету установлены, как вы знаете, Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ), действие которого распространяется на коммерческие и некоммерческие организации, что следует из [пункта 1 статьи 2](#) этого Закона.

К документам в области регулирования бухгалтерского учета [пунктом 1 статьи 21](#) Закона N 402-ФЗ отнесены, в частности, федеральные и отраслевые стандарты.

До утверждения федеральных и отраслевых стандартов применяются правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до дня вступления в силу Закона N 402-ФЗ, то есть до 01.01.2013,

причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами ([статья 30](#) Закона N 402-ФЗ). Одним из таких документов является названное выше [ПБУ 9/99](#).

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкцией по его применению, утвержденным Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, для обобщения информации о доходах и расходах организации, связанных с обычными видами деятельности организации, а также для определения финансового результата по ним предназначен [счет 90](#) "Продажи".

Выручка отражается организацией ЖКХ по кредиту счета 90, субсчет 90-1 "Выручка", в корреспонденции со счетом 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками".

Услуги по подключению на основании [подпункта 1 пункта 1 статьи 146](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость (далее - НДС). Следовательно, при получении платы за подключение организация ЖКХ, являющаяся налогоплательщиком НДС, обязана отразить сумму НДС к уплате в бюджет, сделав запись по дебету счета 90, субсчет 90-3 "Налог на добавленную стоимость", и кредиту счета 68 "Расчеты по налогам и сборам".

Действия по созданию (реконструкции) систем коммунальной инфраструктуры, осуществляемые организацией ЖКХ, представляют собой не что иное, как вложения во внеоборотные активы, учитываемые на одноименном счете 08 "Вложения во внеоборотные активы". По дебету счета 08 организацией ЖКХ отражаются затраты на строительство новых объектов основных средств в корреспонденции со счетами:

60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - если строительство новых объектов осуществляется с привлечением подрядных организаций;

10 "Материалы", 70 "Расчеты по оплате труда", 69 "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению" и других - если строительство осуществляется собственными силами. Не следует забывать о том, что выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления является объектом налогообложения НДС ([подпункт 3 пункта 1 статьи 146](#) НК РФ).

В целях налогообложения прибыли организаций к доходам в соответствии с [подпунктом 1 пункта 1 статьи 248](#) НК РФ относятся, в частности, доходы от реализации товаров (работ, услуг). Доходом от реализации согласно [пункту 1 статьи 249](#) НК РФ признается выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных. Таким образом, плата за подключение построенных объектов капстроительства к инженерным сетям признается доходом от реализации.

Расходы организации ЖКХ, связанные с созданием инженерных сетей, формируют первоначальную стоимость объектов основных средств и учитываются в целях налогообложения посредством начисления амортизации, поскольку инженерные сети ввиду их высокой стоимости и большого срока эксплуатации признаются в налоговом учете амортизируемым имуществом. Аналогичное мнение высказано специалистами Минфина России в [Письме](#) от 04.04.2007 N 03-03-06/4/39. В нем, в частности, сказано, что согласно [статье 252](#) НК РФ налогоплательщик в целях налогообложения уменьшает полученные доходы на сумму произведенных расходов, которые должны быть обоснованны, документально подтверждены и произведены для осуществления деятельности,

направленной на получение дохода.

Расходы на приобретение и (или) создание амортизируемого имущества, а также расходы, осуществленные в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения объектов основных средств, за исключением расходов, указанных в [пункте 9 статьи 258 НК РФ](#), при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются ([пункт 5 статьи 270 НК РФ](#)).

Указанные расходы могут быть учтены в целях налогообложения прибыли через механизм амортизации после ввода в эксплуатацию основных средств, относящихся к амортизируемому имуществу, признаваемому таковым в соответствии с положениями [статьи 256 НК РФ](#).

Хотелось бы обратить внимание читателей на [Письмо](#) Минфина России от 02.03.2006 N 03-03-04/1/180, в котором рассмотрен вопрос налогообложения налогом на прибыль финансовых средств, поступающих в виде платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

[Статьей 251 НК РФ](#) предусмотрен исчерпывающий перечень доходов, не учитываемых для целей налогообложения прибыли. Следовательно, доходы, прямо не поименованные в указанном перечне, учитываются налогоплательщиком при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций.

В соответствии с [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) для целей налогообложения не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. При этом содержащийся в этом [подпункте](#) перечень средств целевого финансирования не позволяет отнести к средствам целевого финансирования поступления в виде платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, финансовые средства, поступающие в виде платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, включаются в состав доходов, учитываемых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций.

Итак, многоквартирный дом построен, введен в эксплуатацию, подключен к сетям коммунальной инфраструктуры. Но для эффективного управления домом необходима техническая документация.

Напомним, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предлагаемых [пунктом 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) (далее - ЖК РФ):

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 3 статьи 161 ЖК РФ](#)).

В последнее время все большее распространение получает долевое строительство многоквартирных жилых домов, в которых еще на стадии строительства будущие собственники помещений создают товарищества собственников жилья либо выбирают управляющую организацию, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Как указано в [Письме](#) Минрегионразвития России от 20.12.2006 N 14313-PM/07 "О передаче технической документации на многоквартирный дом", управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом (далее - техническая документация). Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Техническая документация на многоквартирный дом в соответствии с [пунктом 24](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491) включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

- документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома (распространяется на многоквартирные дома, разрешение на ввод в эксплуатацию которых получено после 01.07.2007).

Застройщик, осуществляющий строительство многоквартирного дома, согласно [пункту 25](#) Правил N 491 обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

- первый экземпляр - товариществу собственников жилья, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся доме;

- второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если ТСЖ не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

- третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Приказом Минрегиона от 01.06.2007 N 45 утверждено **Положение** о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

В Инструкцию включаются рекомендации застройщика (подрядчиков) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рекомендуемые сроки службы отдельных частей (объектов, элементов) общего имущества. В Инструкцию могут быть включены рекомендации проектировщиков, поставщиков (изготовителей, продавцов) строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Инструкция должна быть разработана и изготовлена не позднее даты получения застройщиком разрешения на введение объекта в эксплуатацию.

Из **Постановления** ФАС Уральского округа от 28.09.2005 по делу N Ф09-4566/04-С6 следует, что в соответствии со **статьей 135** Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежностью), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Техническая документация, перечисленная в пунктах 3.5 и 4.17 СНиП 03.01.2004-87, является принадлежностью вновь созданного объекта недвижимости и в случае поступления объекта новому собственнику подлежит передаче непосредственно собственнику или уполномоченному им лицу, в частности товариществу собственников жилья.

Таким образом, можно сделать вывод, что техническая документация на многоквартирный дом должна быть передана ТСЖ либо управляющей организации, оказывающим услуги по управлению многоквартирным домом.

Поскольку эксплуатация многоквартирного дома без технической документации затруднительна, ТСЖ вправе потребовать документацию для осуществления своих задач от застройщика, а последний ответствен за сохранность технической документации и должен передать ее товариществу.

В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, на основании **пункта 26** Правил N 491 включаются:

- копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

- выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

- заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного

плана земельного участка;

- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

- проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

- списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

БЮДЖЕТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Бюджетное финансирование осуществляется в форме выделения денежных средств по определенному назначению, в том числе и для покрытия расходов отраслей, предприятий, организаций, находящихся на полном либо частичном государственном обеспечении.

Бюджетное финансирование получают и организации жилищно-коммунального комплекса. О том, как осуществляется учет полученных из бюджета средств организациями жилищно-коммунального комплекса при налогообложении, мы и расскажем в этой главе.

Прежде всего определим, какие предприятия и организации относятся к жилищно-коммунальному комплексу, для чего обратимся к [Указаниям](#) по заполнению формы федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденным Приказом Росстата от 13.02.2017 № 88. Согласно [пункту 5.20](#) данного документа к организациям ЖКХ относятся организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения, Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения 08.12.2016 утверждено Отраслевое

тарифное [соглашение](#) в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2017 - 2019 годы (далее - ОТС).

[Пунктом 1.3](#) названного документа установлено, что жилищно-коммунальное хозяйство (далее - ЖКХ) - вид экономической деятельности, направленной на обеспечение жизнедеятельности населения, создание комфортных условий проживания граждан в своих жилищах и на благоустроенных территориях; жилищно-коммунальные хозяйства включают в себя виды деятельности, услуги, работы, поименованные в квалификационных характеристиках видов деятельности в [Приказе](#) Минстроя России от 27.04.2016 N 286/пр "Об утверждении собирательных классификационных группировок отрасли ЖКХ" и иных нормативных правовых актах, регулирующих деятельность в сфере ЖКХ (Полный перечень организаций ЖКХ по видам экономической деятельности, услугам и работам приведен в [Приложениях N 1, N 4 и N 5](#) к ОТС).

В частности, в [Приложении N 1](#) к ОТС приведен следующий перечень организаций ЖКХ:

- специализированные комбинаты радиационной безопасности "Радон";
- организации коммунального водоснабжения и водоотведения, в том числе организации, осуществляющие деятельность по дноочистке и дноуглублению очистных сооружений;
- организации коммунального электроснабжения, в том числе организации, обеспечивающие наружное освещение городов и поселений;
- организации коммунального теплоснабжения;
- организации по газификации и эксплуатации газового хозяйства;
- организации по эксплуатации и ремонту дорожно-мостового хозяйства;
- ремонтно-строительные организации, осуществляющие капитальный ремонт жилищного фонда;
- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, мусороперегрузочные станции, полигоны захоронения твердых бытовых отходов;
- управляющие, подрядные и другие организации, оказывающие другие услуги в ЖКХ, в том числе ремонтные, а также услуги по комплексному обслуживанию зданий и помещений;
- организации ритуального обслуживания, в том числе по организации похоронного дела;
- организации по механизированной уборке, озеленению, санитарной очистке и благоустройству муниципальных образований;
- организации банно-прачечного хозяйства;
- организации гостиничного хозяйства;
- организации, осуществляющие прочие виды деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве.

В статье мы рассмотрим бюджетное финансирование организаций ЖКХ, созданных в форме муниципальных унитарных предприятий.

Унитарным предприятием на основании [пункта 1 статьи 2](#) Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (далее - Закон N 161-ФЗ) признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Из [пункта 2 статьи 2](#) Закона N 161-ФЗ следует, что муниципальное унитарное предприятие может быть создано только на праве хозяйственного ведения.

Право хозяйственного ведения - это предоставленное государственным и муниципальным унитарным предприятиям ограниченное право владения, распоряжения и пользования предоставленным им имуществом, в том числе право на получение части прибыли от использования имущества.

Как установлено [пунктом 2 статьи 295](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных [Законом N 161-ФЗ](#) и иными правовыми актами.

В каких формах осуществляется бюджетное финансирование? Для ответа на этот вопрос обратимся к Бюджетному [кодексу](#) Российской Федерации (далее - БК РФ), анализ норм которого показывает, что одной из форм предоставления бюджетного финансирования являются субсидии.

Субсидии юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям) - производителям товаров, работ, услуг предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе в целях возмещения недополученных доходов и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с производством (реализацией) товаров (за исключением подакцизных товаров, кроме автомобилей легковых и мотоциклов, винодельческих продуктов, произведенных из выращенного на территории Российской Федерации винограда), выполнением работ, оказанием услуг, что следует из [статьи 78](#) БК РФ. Субсидии предоставляются из федерального бюджета, из бюджета субъектов Российской Федерации, а также из местного бюджета.

Нормативные правовые акты, муниципальные правовые акты, регулирующие предоставление субсидий юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям), должны соответствовать общим [требованиям](#), установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2016 N 887, и определять ([пункт 3 статьи 78](#) БК РФ):

- категории и (или) критерии отбора юридических лиц (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) - производителей товаров, работ, услуг, имеющих право на получение субсидий;

- цели, условия и порядок предоставления субсидий;

- порядок возврата субсидий в соответствующий бюджет в случае нарушения условий,

установленных при их предоставлении;

- случаи и порядок возврата в текущем финансовом году получателем субсидий остатков субсидий, предоставленных в целях финансового обеспечения затрат в связи с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг, не использованных в отчетном финансовом году (за исключением субсидий, предоставленных в пределах суммы, необходимой для оплаты денежных обязательств получателя субсидии, источником финансового обеспечения которых являются указанные субсидии);

- положения об обязательной проверке главным распорядителем (распорядителем) бюджетных средств, предоставляющим субсидию, и органом государственного (муниципального) финансового контроля соблюдения условий, целей и порядка предоставления субсидий их получателями.

В случае нарушения получателями субсидий предусмотренных [статьей 78](#) БК РФ условий, установленных при их предоставлении, соответствующие средства подлежат в порядке, определенном нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами, предусмотренными [пунктом 3](#) и [абзацем четвертым пункта 8 статьи 78](#) БК РФ, возврату в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации ([пункт 3.1 статьи 78](#) БК РФ).

Следует отметить, что юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений) могут предоставляться гранты в форме субсидий, в том числе на конкурсной основе, что следует из [пункта 7 статьи 78](#) БК РФ.

Вопрос о предоставлении субсидий и грантов в виде субсидий был рассмотрен Минфином России в [Письме](#) от 19.10.2015 N 02-01-10/59734. По мнению Минфина, с точки зрения бюджетного законодательства правовая природа субсидий и грантов в форме субсидий, предоставляемых в соответствии со [статьей 78](#) БК РФ, неделима.

Как учитываются суммы поступившего бюджетного финансирования в целях бухгалтерского учета и налогообложения прибыли муниципальным унитарным предприятием? Для ответа на этот вопрос обратимся к положениям бухгалтерского и налогового законодательства.

Из вышеизложенного следует, что бюджетные средства организации могут получать только на определенные цели, то есть они являются целевыми. В бухгалтерском учете такие финансовые ресурсы получили название целевого финансирования.

Бухгалтерский учет средств целевого финансирования имеет свои особенности, в связи с чем в учетной политике организации следует утвердить свой порядок их учета в части получения и использования.

Нормативно-правовые документы, регулирующие бухгалтерский учет, не содержат отдельного самостоятельного понятия целевого финансирования, тем не менее о том, какие средства учитываются в составе целевого финансирования, можно узнать из [Плана](#) счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и [Инструкции](#) по его применению, утвержденных Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н (далее соответственно - План счетов бухгалтерского учета, Инструкция).

Как известно, [Планом](#) счетов бухгалтерского учета для учета средств целевого финансирования предназначен балансовый счет 86 "Целевое финансирование". Причем Инструкцией к [счету 86](#)

"Целевое финансирование" определено, что он предназначен для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных средств и других.

Обратите внимание! Если целевое финансирование осуществляется за счет бюджета, то средства, получаемые организацией, могут рассматриваться в качестве государственной помощи. Поэтому в такой ситуации организации придется руководствоваться [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2000 N 92н (далее - ПБУ 13/2000).

Отметим, что в этом случае организации следует закрепить в учетной политике порядок поступления бюджетных средств в организацию.

Как следует из [пункта 5](#) ПБУ 13/2000, организация принимает бюджетные средства к учету при наличии следующих условий:

- имеется уверенность, что условия предоставления этих средств организацией будут выполнены. Подтверждением могут быть заключенные организацией договоры, принятые и публично объявленные решения, технико-экономические обоснования, утвержденная проектно-сметная документация и тому подобное;

- имеется уверенность, что указанные средства будут получены. Подтверждением могут быть утвержденная бюджетная роспись, уведомление о бюджетных ассигнованиях, лимитах бюджетных обязательств, акты приемки-передачи ресурсов и иные соответствующие документы.

Причем в силу [пункта 7](#) ПБУ 13/2000 бюджетные средства в качестве целевого финансирования могут приниматься к учету по мере:

- возникновения целевого финансирования и задолженности по этим средствам;
- фактического получения средств.

Учитывая то, что [ПБУ 13/2000](#) содержит два варианта учета бюджетных средств в качестве средств целевого финансирования, в учетной политике организация должна закрепить тот вариант, который будет ею использоваться.

Кроме того, в своем нормативном документе необходимо закрепить порядок отражения в бухгалтерском балансе остатка средств целевого финансирования.

В соответствии с [пунктом 20](#) ПБУ 13/2000 остаток средств целевого финансирования может отражаться в балансе:

- по [статье](#) "Доходы будущих периодов";
- обособленно в [разделе](#) "Краткосрочные обязательства".

Как уже было отмечено, информация о средствах целевого поступления отражается организацией на счете 86 "Целевое финансирование".

Целевые поступления, полученные в качестве источников финансирования тех или иных

мероприятий, отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Использование средств целевого финансирования отражается по дебету счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетами:

83 "Добавочный капитал" - при использовании средств целевого финансирования, полученного в виде инвестиционных средств;

98 "Доходы будущих периодов" - при направлении коммерческой организацией бюджетных средств на финансирование расходов и тому подобного.

Причем организация должна организовать ведение аналитического учета по счету 86 "Целевое финансирование" по назначению целевых средств и по источникам их поступления.

Исходя из специфики своей деятельности в учетной политике организации следует закрепить виды средств, учитываемые ею в качестве целевого финансирования.

Так, например, если организация ЖКХ является продавцом товаров (работ, услуг), цены на которые подконтрольны государству, или же продажа товаров (работ, услуг) осуществляется с учетом льгот, то в качестве целевого финансирования ею будут учитываться суммы бюджетных средств, получаемых ею на покрытие убытков или на компенсацию расходов, связанных с реализацией товаров (работ, услуг) по государственным ценам или с учетом льгот.

Напомним, что с точки зрения [главы 25](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) все доходы налогоплательщика делятся на налогооблагаемые доходы и доходы, не учитываемые при налогообложении. Из состава налогооблагаемых доходов исключаются доходы, прямо перечисленные в [статье 251](#) НК РФ. Перечень доходов, не учитываемых при определении налоговой базы, закрытый и не подлежит расширительному толкованию.

Так как средства целевого финансирования включены в данный перечень, то понятно, что суммы целевого финансирования не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль. На это указывает и [подпункт 14 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ, согласно которому доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, при определении налоговой базы не учитываются.

Однако это возможно только при выполнении налогоплательщиком некоторых условий. Помимо соблюдения целевого использования полученных средств, налогоплательщик обязан организовать раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения. Такие разъяснения даны специалистами Минфина России в [Письме](#) от 04.09.2009 N 03-03-06/1/574.

Иными словами, неисполнение обязанности по ведению раздельного учета приведет к тому, что полученные средства целевого финансирования будут рассматриваться в целях налогообложения как подлежащие налогообложению и, соответственно, налогоплательщик обязан будет исчислить и заплатить налог на прибыль.

Обратите внимание! В [Письме](#) УФНС России по городу Москве от 10.02.2012 N 16-15/011614@ обращено внимание на то, что применительно к ряду доходов, относящихся к средствам целевого финансирования, помимо соблюдения их целевого назначения предъявляются дополнительные условия исключения этих доходов из базы налога на прибыль организаций.

Получатели доходов в виде целевого финансирования обязаны не только соблюдать их целевое назначение, но и выполнять иные, установленные источником средств целевого финансирования условия их предоставления.

Например, источник средств целевого финансирования может определить допустимые формы и сроки использования средств, а также предусмотреть их расходование в течение определенного (длительного) периода. Соблюдение этих условий обязательно для предоставления льготы, предусмотренной [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#).

Если нарушается целевое использование полученных средств, то организация должна включить полученные средства в налогооблагаемую базу. Причем в налоговую базу, помимо средств целевого финансирования, включаются и суммы доходов, полученных от их нецелевого использования. В [Письме](#) Минфина России от 19.08.2009 N 03-03-06/4/68 финансисты указывают на то, что суммы процентов, полученных организацией от временного размещения целевых средств на депозитных счетах в банках, на основании [пункта 6 статьи 250 НК РФ](#) учитываются в составе внереализационных доходов.

Если все средства целевого финансирования использованы не по назначению, то вопрос ясен - с них придется заплатить налог. А как быть в том случае, если использование полученных средств не по назначению осуществлено лишь в части целевого финансирования. Фискальные органы, конечно же, будут настаивать на том, что налогоплательщик обязан заплатить налог со всего объема целевого финансирования. Вместе с тем такого требования сам [НК РФ](#) не содержит.

Учитывая это, организации, по мнению автора, нужно в своей налоговой политике предусмотреть положение о том, что в такой ситуации под налогообложение "падают" исключительно сами средства, использованные не по назначению. При возникновении спорной ситуации это может стать серьезным аргументом в вашу защиту.

НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются гражданам по договору найма жилого помещения. Обязанностью нанимателя является своевременное внесение платы за жилое помещение. О правовых основах найма жилого помещения, о том, какими документами регулируется плата за наем, как она учитывается в бухгалтерском учете и в целях налогообложения прибыли наймодателя, вы узнаете из этой главы.

Жилищный фонд согласно [статье 19](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, причем в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на частный, государственный и муниципальный.

Частный жилищный фонд - это совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.

Государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве

собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации).

Жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям, представляют собой муниципальный жилищный фонд.

Наем жилого помещения регулируется не только жилищным законодательством, но и Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ). Согласно [пункту 1 статьи 671 ГК РФ](#) по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Не следует забывать о том, что юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан ([пункт 2 статьи 671 ГК РФ](#)).

В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Указанные договоры заключаются по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством ([статья 672 ГК РФ](#)).

Объектом договора найма жилого помещения на основании [пункта 1 статьи 673 ГК РФ](#) может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), а нанимателем жилого помещения может быть только гражданин ([пункт 1 статьи 677 ГК РФ](#)).

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Государственная регистрация обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, или на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее - государственная регистрация найма жилого помещения), осуществляется на основании заявления сторон договора, если иное не установлено [частью 3 статьи 51](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" ([статья 674 ГК РФ](#)).

Договор найма является возмездным и [статьей 678 ГК РФ](#) закреплена обязанность нанимателя по своевременному внесению платы за жилое помещение, причем такая плата должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма. Если договор таких сроков не предусматривает, плата за наем должна вноситься ежемесячно в порядке, установленном [ЖК РФ](#) ([пункт 3 статьи 682 ГК РФ](#)).

Социальный наем жилого помещения регулируется [главой 8 ЖК РФ](#). По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от их имени уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) - жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных [ЖК РФ](#) ([статья 60 ЖК РФ](#)).

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия в письменной форме ([статья 63 ЖК РФ](#)). Предметом договора должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры) ([статья 62 ЖК РФ](#)).

Типовой [договор](#) социального найма жилого помещения утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 N 315.

Наем жилого помещения жилищного фонда социального использования регулируется [главой 8.1 ЖК РФ](#). По договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой стороне (нанимателю) жилое помещение, предусмотренное в [статье 91.5 ЖК РФ](#), во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ ([статья 91.1 ЖК РФ](#)). При этом наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования могут быть ([пункт 1 статьи 91.2 ЖК РФ](#)):

1) орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, либо уполномоченная указанным органом организация;

2) организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения и соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

Нанимателем по указанному договору могут быть граждане, признанные по установленным [ЖК РФ](#) основаниям нуждающимися в жилых помещениях, а также граждане, признанные по основаниям, установленным другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или актом представительного органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в случае, если:

1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, которые определяются органами местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, не превышают максимальный размер, устанавливаемый в соответствии с [пунктом 2 статьи 91.2 ЖК РФ](#);

2) гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

Обратите внимание, что жилые помещения не предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное ([пункт 3 статьи 91.2 ЖК РФ](#)).

Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования заключается в письменной форме с указанием срока действия этого договора, размера платы за наем жилого помещения, порядка его изменения и условий заключения договора на новый срок по истечении срока действия ранее заключенного договора ([пункты 2, 3 статьи 91.1 ЖК РФ](#)). Предметом договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть жилое помещение в наемном доме социального использования, за исключением комнат (части квартиры), или являющийся

наемным домом социального использования жилой дом ([статья 91.5 ЖК РФ](#)).

Типовой [договор](#) найма жилого помещения жилищного фонда социального использования утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2014 N 1318 "О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" ([пункт 6 статьи 91.1 ЖК РФ](#)).

Как определяется размер платы за наем жилого помещения?

Согласно [статье 682 ГК РФ](#) размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Если в соответствии с законом установлен максимальный размер такой платы, то плата, установленная договором, не должна превышать этот размер. Не допускается одностороннее изменение размера платы за жилое помещение, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения ([пункт 2 статьи 156 ЖК РФ](#)).

Размер платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) ([пункт 3 статьи 156 ЖК РФ](#)).

Плата за наем устанавливается в соответствии с Методическими [указаниями](#) установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утвержденными Приказом Минстроя России от 27.09.2016 N 668/пр.

Размер платы за наем государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома ([пункт 4 статьи 156 ЖК РФ](#)).

Размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее - плата за наем жилого помещения) устанавливается с учетом требования, определенного в соответствии с [пунктом 3 статьи 156.1 ЖК РФ](#), указанными в [подпунктах 1 - 3 пункта 5 статьи 91.14 ЖК РФ](#) органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности ([пункт 1 статьи 156.1 ЖК РФ](#)).

[Пунктом 3 статьи 156.1 ЖК РФ](#) установлено, что размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать максимальный размер указанной платы, который устанавливается органами государственной власти

субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

Еще в 1996 году Приказом Минстроя России от 02.12.1996 N 17-152 были утверждены Методические **указания** по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда. Этот документ, разработанный с целью создания методической базы по расчету ставок платы за наем жилых помещений муниципального и государственного жилищного фонда содержит следующее определение: "Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма". Средства, собранные в виде платы за наем жилых помещений, поступают в распоряжение их собственника.

Например, в городе Омске размер платы за наем в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц рассчитывается по следующей формуле:

$$П_{nj} = Нб \times K_j \times K_c \times P_j,$$

где P_{nj} - размер платы за наем j -го жилого помещения в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

$Нб$ - базовый размер платы за наем;

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

P_j - общая площадь j -го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

Такая методика расчета платы за наем утверждена Постановлением Администрации города Омска от 19.01.2018 N 36-п "О плате за наем жилого помещения". Базовый размер платы за наем и коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, рассчитывается в соответствии с пунктами 7 - 15 названного Постановления. Коэффициент соответствия платы на период с 01.07.2018 по 30.06.2019 устанавливается равным 0,185.

Как осуществляются расчеты по плате за наем жилого помещения?

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Такая обязанность предусмотрена **пунктом 3 статьи 67 ЖК РФ**. Обязанность по внесению платы за жилое помещение возникает у нанимателя по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора (**пункт 2 статьи 153 ЖК РФ**).

Сроки, в которые должна быть внесена плата за наем жилья, установлены [статьей 155 ЖК РФ](#). В общем случае плата за наем вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании:

- платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), которые должны быть представлены жильцам не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- информации о размере платы за жилое помещение, которая размещается в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение. При этом информацией о размере платы за жилое помещение являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Плата за жилье, предоставленное по договору социального найма, договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (плата за наем), вносится наймодателю этого жилья.

Жилье, относящееся к муниципальному жилищному фонду, передается в хозяйственное ведение унитарным предприятиям. Напомним, что унитарным предприятием согласно [пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"](#) признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Право хозяйственного ведения - это предоставленное государственным и муниципальным унитарным предприятиям ограниченное право владения, распоряжения и пользования предоставленным им имуществом, в том числе право на получение части прибыли от его использования.

Таким образом, наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, переданных на праве хозяйственного ведения государственным и муниципальным предприятиям, вносят плату за наем наймодателям этих жилых помещений ([пункт 3 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Следует отметить, что неиспользование нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на что указано в [Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 29.05.2007 по делу N Ф04-3181/2007\(34456-А75-11\)](#).

Каковы последствия невнесения платы за наем?

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, руководствуясь [пунктом 1 статьи 65 ЖК РФ](#), имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение. Проблема неплатежей всегда была для организаций ЖКХ самой острой, и [ЖК РФ](#) предусмотрены меры, применяемые к неплательщикам, проживающим в жилых помещениях, предоставленных по договорам социального найма.

Пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ установлено, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных [пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ](#) размеров пеней не допускается.

В случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение в течение более шести месяцев на основании [подпункта 1 пункта 4 статьи 83 ЖК РФ](#) допускается расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя в судебном порядке.

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение, они могут быть выселены. Выселение осуществляется в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие ([статья 90 ЖК РФ](#)).

Обратите внимание, что в судебном порядке по требованию наймодателя также может быть расторгнут договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, но в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев ([пункт 3 статьи 91.10 ЖК РФ](#)).

Как учитывается плата за наем жилья, получаемая наймодателями?

Если наймодатель - государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому жилищный фонд передан на праве хозяйственного ведения, то полученная плата за наем поступает в хозяйственное ведение такого предприятия, что следует из [пункта 2 статьи 299 ГК РФ](#). Согласно названному [пункту](#) доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении, поступают в хозяйственное ведение предприятия в порядке, установленном ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами для приобретения права собственности.

Следует обратить внимание на то, что право хозяйственного ведения должно быть зарегистрировано, иначе унитарное предприятие не будет иметь права на получение платы за наем жилых помещений, вносимых нанимателями. К такому выводу пришел ФАС Дальневосточного округа в [Постановлении](#) от 03.08.2009 по делу N Ф03-3479/2009.

Если право хозяйственного ведения на жилой фонд будет в надлежащем порядке зарегистрировано и унитарное предприятие будет наделено собственником жилого фонда полномочиями наймодателя, то полученную плату за наем необходимо отражать в составе доходов предприятия, которые подлежат налогообложению.

То есть целевым финансированием и целевыми поступлениями плата за наем не признается, что подтверждает судебная практика. В качестве примера приведем [Постановление](#) ФАС Волго-Вятского округа от 23.10.2008 по делу N А17-294/2008. Из материалов дела следует, что налоговым органом была проведена проверка муниципального предприятия (МП), в ходе которой установлено, что МП не включило в доходы от реализации при исчислении налога на прибыль организаций суммы, полученные в качестве платы за наем жилых помещений. Налоговики произвели перерасчет налоговой базы и привлекли МП к налоговой ответственности, предусмотренной [пунктом 1 статьи 122](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

Суд пришел к выводу, что средства, полученные МП в качестве платы за наем, не являются средствами целевого финансирования, а являются его доходом.

Согласно [статье 247](#) НК РФ объектом налогообложения по налогу на прибыль для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, признается прибыль, полученная налогоплательщиком, то есть полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, которые определяются в соответствии с главой 25 НК РФ.

К доходам в целях [главы 25](#) НК РФ относятся доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав, определяемые в порядке, установленном [статьей 249](#) НК РФ, и внереализационные доходы, определяемые в порядке, установленном [статьей 250](#) НК РФ.

Суд установил, что МП является коммерческой организацией, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права. МП создано в целях удовлетворения общественных потребностей в результате его деятельности и для получения прибыли. Суд также установил, что МП, являясь наймодателем, предоставляло нанимателям жилые помещения за плату по договорам социального найма.

Суд пришел к выводу о том, что денежные средства, поступающие от нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилого помещения, не могут быть отнесены к целевым поступлениям, поскольку данные средства в бюджет не передавались и из бюджета не поступали, а были получены от населения и учитывались полностью на счетах МП и оставались в его распоряжении. Таким образом, суд пришел к правильному выводу о том, что средства, полученные МП в качестве платы за наем, не являются средствами целевого финансирования.

Поскольку полученная плата за наем средствами целевого финансирования не является, а является доходом муниципального предприятия, в бухгалтерском учете она должна отражаться в соответствии с [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н. Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, для учета доходов от обычных видов деятельности предусмотрен [счет 90](#) "Продажи". Полученные доходы отражаются на субсчете 90-1 "Выручка".

Если управление государственным и муниципальным жилищным фондом осуществляет управляющая организация, то нередко в договор управления включают условия о том, что на управляющую организацию возлагаются обязанности по сбору платы за наем жилья. Насколько это правомерно?

Хотелось бы обратить внимание читателей на [Постановление](#) ФАС Уральского округа от 22.04.2009 N Ф09-2345/09-С1 по делу N А71-13006/2008-А28, в котором сказано, что плата за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, является неналоговым доходом муниципалитета и подлежит обязательному зачислению в муниципальный бюджет. Бюджетным [кодексом](#) Российской Федерации (далее - БК РФ) не предусмотрено, что администратор дохода местного бюджета вправе передать свои полномочия по сбору неналогового дохода иному лицу.

Администрация не имеет права в силу положений [БК РФ](#) передавать полномочия по сбору платы за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, иным лицам. Оставление за управляющими компаниями возможности сбора такой платы свидетельствовало бы о нарушении администрацией норм бюджетного законодательства.

Касаясь вопроса налогообложения платы за наем жилых помещений налогом на добавленную стоимость, следует обратить внимание на [Постановление](#) Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57 "О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов". В [Постановлении](#) сказано, что в соответствии с [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация на территории Российской Федерации услуг по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности.

На основании толкования во взаимосвязи [подпункта 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) и положений [ЖК РФ](#) можно сделать вывод о том, что освобождение от обложения НДС услуг по предоставлению в пользование жилых помещений означает невозможность начисления названного налога на такой вид платежа, как плата за пользование жилым помещением (плата за наем, плата за жилое помещение), поскольку именно эта сумма представляет собой оплату услуг, названных в указанной [норме](#).

Аналогичные выводы содержатся в [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.03.2007 N 9593/06 по делу N А40-1941/06-99-15, в [Постановлении](#) Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.07.2011 по делу N А55-21074/2010, в [Постановлении](#) Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.10.2010 по делу N А56-4367/2010, в [Постановлении](#) Федерального арбитражного суда Московского округа от 18.03.2009 N КА-А41/1429-09 по делу N А41-7079/08 и в ряде др.

Наймодателем жилого помещения, входящего в состав частного жилищного фонда, может быть юридическое лицо, владеющее этим помещением на праве собственности. Из [Письма](#) Минфина России от 14.03.2011 N 03-07-05/02 следует вывод, что в рамках указанной нормы [подпункта 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) плата за услуги по предоставлению в пользование физическим лицам квартир и жилых домов (коттеджей) по договорам найма освобождается от налогообложения налогом на добавленную стоимость независимо от того, в чьей собственности находится жилое помещение, сдаваемое внаем.

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЦЕЛЕВОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ И ЦЕЛЕВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ

Налоговое законодательство Российской Федерации содержит такие понятия, как целевое финансирование и целевые поступления.

О том, что признается целевым финансированием и целевыми поступлениями, как учитываются полученные целевые средства организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, мы расскажем в этой главе.

Целевое финансирование

В общепринятом понимании целевое финансирование представляет собой выделение финансовых ресурсов, денежных средств целевым назначением для использования в качестве средства достижения определенной цели, решения социально-экономической проблемы, создания определенного объекта.

Налоговым **кодексом** Российской Федерации (далее - НК РФ) установлены перечни доходов, как учитываемых, так и не учитываемых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций. Напомним, что к доходам организации, учитываемым в целях налогообложения прибыли, в соответствии со **статьей 248** НК РФ относятся доходы от реализации и внереализационные доходы.

В состав доходов, не учитываемых при определении налогооблагаемой прибыли и определенных **статьей 251** НК РФ, включены средства целевого финансирования, к которым отнесено имущество, полученное налогоплательщиком и использованное им по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

К средствам целевого финансирования согласно **подпункту 14 пункта 1 статьи 251** НК РФ относится, в частности, имущество в виде средств бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными домами товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным **законом** от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 185-ФЗ).

Таким образом, денежные средства, полученные товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями из бюджета на капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках реализации **Закона** N 185-ФЗ, не включаются в налоговую базу по налогу на прибыль.

Следует отметить, что названный выше Фонд ликвидируется и прекращает свою деятельность с 01.01.2019, основанием для ликвидации Фонда до окончания указанного периода является использование в полном объеме средств Фонда, предназначенных для осуществления его деятельности, что следует из **статьи 25** Закона N 185-ФЗ.

К средствам целевого финансирования относится также имущество в виде:

- средств бюджетов, выделяемых на долевое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с Жилищным **кодексом** Российской Федерации (далее - ЖК РФ) товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским

кооперативам, созданным и осуществляющим управление многоквартирными домами в соответствии с **ЖК РФ**, управляющим организациям, а также при непосредственном управлении многоквартирными домами собственниками помещений в таких домах - управляющим организациям, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в таких домах;

- средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с **ЖК РФ**, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В **Письме** Минфина России от 09.10.2012 N 03-03-06/1/530 рассмотрен вопрос учета в целях налогообложения прибыли доходов управляющей компании в виде средств на проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома. В **Письме** отмечено: доходы организаций, не соответствующие перечню средств и критериям целевого финансирования (целевых) поступлений, применяемых в целях **НК РФ**, учитываются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном **главой 25 НК РФ**.

Из изложенного следует, что денежные средства, поступающие управляющей организации от арендаторов общего имущества многоквартирного дома, от нанимателей жилых помещений на условиях социального найма в рамках договора управления многоквартирным домом и (или) договора долевого участия в расходах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитываются в целях налогообложения прибыли, поскольку не указаны в **статье 251 НК РФ** в качестве средств целевого финансирования.

При этом расходы управляющей организации при условии из соответствия критериям, предусмотренным **статьей 252 НК РФ**, также учитываются в целях налогообложения прибыли.

В случае оказания услуг по управлению многоквартирным домом на условиях агентских договоров следует учитывать положения **подпункта 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ** и **пункта 9 статьи 270 НК РФ**, согласно которым при определении налоговой базы не учитываются доходы (расходы) в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) поверенному (переданного комиссионером, агентом и (или) иным поверенным) в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или иному аналогичному договору, а также в счет возмещения (оплаты) затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров.

Высказанную в **Письме** позицию можно распространить не только на управляющие организации, но и на ТСЖ, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах и осуществляющие управление многоквартирными домами.

Если же собственники жилья выбрали способ управления "непосредственно управление" и заключают с организацией договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то управляющая организация учитывает доходы от соответствующего оказания услуг и (или) выполнения работ для целей налогообложения прибыли в общем порядке, о чем сказано в Письмах Минфина России от 10.08.2012 [N 03-03-07/38](#), от 23.03.2012 [N 03-03-06/1/152](#).

Отметим, что [пунктом 5.20](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения [N 22-ЖКХ](#) (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 [N 88](#), определено, что к организациям ЖКХ относятся организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации ЖКХ, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Говоря о средствах целевого финансирования, нельзя обойти вниманием один важный момент: организации ЖКХ, являющиеся налогоплательщиками налога на прибыль и получившие средства целевого финансирования, обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения. Такие разъяснения даны специалистами Минфина России в [Письме](#) от 04.09.2009 [N 03-03-06/1/574](#).

В Письмах Минфина России от 11.04.2008 [N 03-03-06/4/26](#), а также УФНС России по городу Москве от 10.02.2012 [N 16-15/011614@](#) обращено внимание на то, что применительно к ряду доходов, относящихся к средствам целевого финансирования, помимо соблюдения их целевого назначения предъявляются дополнительные условия исключения этих доходов из базы налога на прибыль организаций.

Получатели доходов в виде целевого финансирования обязаны не только соблюдать их целевое назначение, но и выполнять иные, установленные источником средств целевого финансирования, условия их предоставления.

Источник средств целевого финансирования может определить, в частности, допустимые формы и сроки использования средств, в том числе предусмотреть их расходование в течение определенного (длительного) периода. Соблюдение этих условий обязательно для предоставления освобождения, предусмотренного [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ.

Целевые поступления

Согласно [пункту 2 статьи 251](#) НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль организации также не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К ним относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов, а также целевые поступления от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений.

Как отмечено в [пункте 1](#) Письма ФНС России от 24.12.2013 [N СА-4-7/23263](#) "О направлении

Обзора практики рассмотрения налоговых споров Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, Верховным Судом Российской Федерации и толкования норм законодательства о налогах и сборах, содержащегося в решениях Конституционного Суда Российской Федерации за 2013 год", согласно буквальному толкованию положений [пункта 2 статьи 251 НК РФ](#) к целевым поступлениям относятся, во-первых, целевые поступления из бюджета и, во-вторых, целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению.

Таким образом, целевые поступления из бюджета не подлежат включению в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль при условии соблюдения требований, предъявляемых к порядку отражения в учете данных поступлений, а также их расходования.

Итак, к целевым относятся поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности.

Как следует из [пункта 1 статьи 50](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками.

Некоммерческие организации могут создаваться, в частности, в организационно-правовых формах потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные кооперативы; товариществ собственников недвижимости, к которым относятся товарищества собственников жилья ([пункт 3 статьи 50](#) ГК РФ).

Согласно [статье 123.2](#) ГК РФ потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов регулируется [ЖК РФ](#). Жилищным или жилищно-строительным кооперативом (далее - ЖСК) согласно [пункту 1 статьи 110](#) ЖК РФ признается добровольное объединение граждан и в установленных ЖК РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Товариществом собственников жилья на основании [пункта 1 статьи 135](#) ЖК РФ признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 136](#) ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной

на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Итак, к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, доходы в виде безвозмездно полученных некоммерческими организациями работ (услуг), выполненных (оказанных) на основании соответствующих договоров, а также отчисления на формирование в установленном [статьей 324 НК РФ](#) порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Средства ТСЖ состоят, в частности, из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества. В [Письме](#) Минфина России от 26.06.2012 N 03-03-07/29 отмечено, что ТСЖ (ЖСК), являющееся налогоплательщиком налога на прибыль организаций, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ его членами.

Что касается других платежей, поступающих ТСЖ (ЖСК), то с учетом положений [статей 249 и 250 НК РФ](#) суммы платежей собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет организации, должны учитываться в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций. Вместе с тем данные платежи (например, плата за горячую и холодную воду, вывоз мусора и т.п.) одновременно с отражением их в доходной части ТСЖ (ЖСК) принимаются к уменьшению доходов в составе расходов в части, подлежащей перечислению соответствующим организациям, оказывающим эти услуги.

Аналогичное мнение изложено в [Письме](#) Минфина России от 23.05.2012 N 03-03-07/25.

В [Письме](#) ФНС России от 09.08.2010 N ШС-37-3/8663@ "О налогообложении товариществ собственников жилья" сказано, что членами ТСЖ, жилищно-строительных и жилищных кооперативов (далее - ТСЖ) вносятся обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ. Обязанность внесения таких платежей возникает не в связи с членством в ТСЖ, а в связи с владением и пользованием имуществом в многоквартирном доме.

Средства, поступившие от членов ТСЖ в оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, а также в оплату коммунальных услуг, целевыми поступлениями в смысле [пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) не являются.

Таким образом, плата членов ТСЖ за услуги (работы) по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома, а также плата за коммунальные услуги является выручкой от реализации работ,

услуг и, соответственно, учитывается ТСЖ при определении налоговой базы по налогу на прибыль организации. При этом для целей налогообложения ТСЖ учитываются расходы, отвечающие требованиям, предусмотренным [пунктом 1 статьи 252 НК РФ](#).

Не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

Таким образом, плата, поступающая от членов ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, за услуги (работы) по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного, экологического и технического состояния жилого дома, является выручкой от реализации работ, услуг и, соответственно, учитывается ТСЖ при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций. При этом для целей налогообложения прибыли организаций ТСЖ учитываются расходы, отвечающие требованиям, предусмотренным [пунктом 1 статьи 252 НК РФ](#), на что указано в [Письме](#) Минфина России от 05.10.2016 N 03-03-07/58028.

Вместе с тем в случае, если в соответствии с Уставом, утвержденным общим собранием членов ТСЖ, на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома, и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов ТСЖ (то есть является, исходя из договорных обязательств, посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ вышеперечисленные услуги), налогообложение налогом на прибыль средств, поступающих на счета ТСЖ от данной посреднической деятельности, осуществляется в порядке, предусмотренном [подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#), то есть только в части посреднического, агентского или иного аналогичного вознаграждения ТСЖ за его посреднические, агентские или иные аналогичные услуги.

Коснемся управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на основании договоров управления, заключаемых с собственниками помещений в таких домах. Согласно [статье 162 ЖК РФ](#) по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [подпункте 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ](#), либо в случае, предусмотренном [пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ](#), - застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Суммы платежей, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах управляющей организации в рамках договора управления, учитываются в целях налогообложения прибыли. При этом расходы указанной организации по оплате услуг специализированных ресурсоснабжающих организаций при условии их соответствия критериям, предусмотренным [статьей 252 НК РФ](#), также учитываются в целях налогообложения, на что указано в [Письме](#) Минфина России

от 18.12.2009 N 03-03-06/1/817.

Доходы организаций, не соответствующие перечню средств и критериям целевого финансирования и целевых поступлений, установленным [подпунктом 14 пункта 1](#) и [пунктом 2 статьи 251 НК РФ](#), учитываются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном [главой 25 НК РФ](#).

К целевым поступлениям, как мы уже отмечали в нашей статье, относятся отчисления на формирование в установленном [статьей 324 НК РФ](#) порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Ввиду того что в качестве получателя средств на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества поименован ограниченный перечень организаций, доходы в виде указанных отчислений, поступившие иным лицам, подлежат включению в состав доходов, учитываемых при налогообложении прибыли организаций, на что указали финансисты в [Письме Минфина России от 29.10.2009 N 03-03-06/1/710](#).

В [Письме Минфина России от 28.09.2011 N 03-03-07/36](#) также отмечено, что если управляющая компания является коммерческой организацией, то в отличие от ТСЖ средства на проведение капитального ремонта, поступающие от собственников помещений многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, должны учитываться ею в целях налогообложения прибыли организаций в общем порядке.

В [Письме ФНС России от 22.04.2011 N KE-4-3/6526@](#) "О налогообложении товариществ собственников жилья" рассмотрен вопрос о налогообложении средств целевых поступлений в случае, если ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения.

Согласно [пункту 1 статьи 346.15 НК РФ](#) при применении организацией упрощенной системы налогообложения (далее - УСН) в составе доходов учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248 НК РФ](#). В соответствии с [пунктом 1 статьи 248 НК РФ](#) к доходам в целях главы 25 НК РФ относятся:

- доходы от реализации, определяемые в порядке, установленном [статьей 249 НК РФ](#) с учетом положений главы 25 НК РФ;

- внереализационные доходы, определяемые в порядке, установленном [статьей 250 НК РФ](#) с учетом положений главы 25 НК РФ.

При этом доходы, предусмотренные [статьей 251 НК РФ](#), в составе доходов не учитываются.

ТСЖ, применяющее УСН, при определении налоговой базы не учитывает вступительные взносы, членские взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ его членами. Учет других платежей, поступающих ТСЖ от его членов, в составе доходов будет зависеть от договорных отношений ТСЖ и его членов.

Если в соответствии с уставом на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению надлежащего

санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома, и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и при этом действует от своего имени, а не от имени членов ТСЖ (то есть исходя из договорных обязательств не является посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ указанные услуги), и на членов ТСЖ возложены обязанности по оплате данной деятельности ТСЖ, то в соответствии со [статьей 249](#) НК РФ суммы платежей членов ТСЖ за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет организации, являются выручкой от реализации работ (услуг) и, соответственно, должны учитываться ТСЖ в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.

При этом если ТСЖ применяет УСН с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов, то оно вправе для целей налогообложения учитывать расходы, отвечающие требованиям, предусмотренным [пунктом 1 статьи 252](#) НК РФ.

Если в соответствии с уставом на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению вышеуказанных жилищно-коммунальных услуг и ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) (то есть является исходя из договорных обязательств посредником, закупающим услуги по поручению членов ТСЖ), то на основании [подпункта 9 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ доходом указанной организации будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение. Аналогичное мнение высказано в Письмах Минфина России от 16.08.2013 [N 03-11-11/33417](#), от 09.12.2016 [N 03-03-07/73652](#), от 27.01.2017 [N 03-11-11/4260](#).

Обратите внимание, что с 01.01.2018 вступил в силу [подпункт 4 пункта 1.1 статьи 346.15](#) НК РФ, которым установлено, что доходы, полученные ТСЖ, товариществами собственников недвижимости, управляющими организациями, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами (далее - управляющая организация) от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями, при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, в составе их доходов не учитываются.

По мнению Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 14.06.2018 [N 03-11-06/2/40525](#), положения названного выше [подпункта](#) распространяются в том числе и на доходы, полученные управляющей организацией от собственников (пользователей) недвижимости в оплату оказанных им коммунальных услуг, в случае оказания таких коммунальных услуг управляющей организацией, заключившей договоры ресурсоснабжения (договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, В ТОМ ЧИСЛЕ НАКОПЛЕНИЕ

Организации, осуществляющие деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, проводят не только ремонт самых разнообразных объектов основных средств, являющихся собственностью организаций ЖКХ и отраженных на их балансе, но и ремонт многоквартирных жилых домов, которые не всегда являются собственностью организаций ЖКХ, но управление которыми осуществляется этими организациями на основании заключенных договоров.

В этой главе мы рассмотрим вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, а также вопросы учета средств финансирования организациями ЖКХ.

Капитальный ремонт многоквартирного дома представляет собой проведение и (или) оказание работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Такое определение капитального ремонта содержит [пункт 1 статьи 2](#) Федерального закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Чтобы выяснить, кто должен нести расходы на капитальный ремонт жилого дома, обратимся к жилищному законодательству и прежде рассмотрим капитальный ремонт жилья, предоставляемого по договорам социального найма.

Напомним, что жилищный фонд в соответствии со [статьей 19](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, и в зависимости от формы собственности подразделяется на частный, государственный и муниципальный жилищный фонд.

Частный жилищный фонд - это совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц.

Государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации, соответственно, жилищный фонд Российской Федерации и жилищный фонд субъектов Российской Федерации.

Муниципальный жилищный фонд - это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Жилые помещения государственного и муниципального жилого фонда предоставляются для проживания гражданам по договору социального найма, что следует из [статьи 60](#) ЖК РФ. Наймодателем является собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо. Наймодатель обязан принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, а также осуществлять капитальный ремонт жилого помещения ([подпункт 3 пункта 2 статьи 65](#) ЖК РФ).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определена [пунктом 1 статьи 154](#) ЖК РФ.

Наниматели вносят плату за пользование жилым помещением (плата за наем), 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, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги. При

этом согласно [подпункту 2 пункта 1 статьи 154 ЖК РФ](#) капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

[Правила](#) и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170). Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с действующими документами. Примерный [перечень](#) работ, производимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в Приложении N 8 к Правилам N 170. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий должны устанавливаться по нормам продолжительности капремонта жилых зданий. Порядок разработки, объем и характер проектно-сметной документации на капремонт жилых зданий, а также сроки выдачи ее подрядной организации должны устанавливаться в соответствии с действующими документами, что следует из [пункта 2.4](#) Правил N 170.

Жилье, относящееся к муниципальному жилищному фонду, передается в хозяйственное ведение унитарным предприятиям. Унитарным предприятием согласно [пункту 1 статьи 2](#) Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

От имени Российской Федерации (субъекта Российской Федерации, муниципального образования) права собственника имущества унитарного предприятия осуществляют органы государственной власти Российской Федерации (органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления) в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Хотелось бы обратить внимание читателей на [статью 16](#) Закона Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", в которой сказано, что при приватизации гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда в порядке, установленном [статьей 190.1](#) ЖК РФ.

Согласно названной [статье](#) ЖК РФ, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (далее - бывший наймодатель). В случае если за счет средств соответствующих бюджетов проведен капитальный

ремонт только отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта распространяется на те элементы общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт которых не был проведен.

Проведение бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем финансирования за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанное финансирование производится с учетом способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления средств в объеме, определенном в соответствии с [пунктом 2 статьи 190.1 ЖК РФ](#), на счет регионального оператора либо на специальный счет в порядке и на условиях, предусмотренных соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами ([пункт 3 статьи 190.1 ЖК РФ](#)).

Итак, обязанность по капитальному ремонту государственного и муниципального жилого фонда возложена на наймодателей, которые и осуществляют финансирование капитального ремонта. Следовательно, наниматели не несут расходов по капитальному ремонту такого имущества, что подтверждает [Постановление](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 03.06.2009 по делу N А33-4385/08-Ф02-2447/09.

А из [Постановления](#) ФАС Уральского округа от 24.06.2008 по делу N Ф09-4440/08-С1 следует, что включение по договору найма жилого помещения в оплату за пользование помещениями сумм хозяйственного содержания (платы за капитальный ремонт общего имущества) нарушает действующее законодательство и противоречит нормам права.

Отражение осуществления капитального ремонта муниципального жилищного фонда в учете муниципального предприятия рассмотрим на примере.

Пример. Муниципальное унитарное предприятие, имеющее на балансе муниципальный жилой фонд, осуществило капитальный ремонт жилого фонда. Ремонт произведен с привлечением специализированных подрядных организаций. Стоимость работ по капитальному ремонту, выполненных подрядчиком, составила 1 734 600 руб., в том числе НДС - 264 600 руб. Работы оплачены МУПом за счет средств целевого бюджетного финансирования.

В бухгалтерском учете муниципального предприятия капитальный ремонт жилого фонда будет отражен следующим образом:

Дебет 51 "Расчетные счета" Кредит 86 "Целевое финансирование", субсчет "Финансирование капитального ремонта жилого фонда",

- 1 734 600 руб. - отражено поступление бюджетных средств на проведение капитального ремонта жилого фонда;

Дебет 86 "Целевое финансирование", субсчет "Финансирование капитального ремонта жилого фонда", Кредит 98 "Доходы будущих периодов"

- 1 734 600 руб. - отражены в составе доходов будущих периодов поступившие средства целевого финансирования;

Дебет 20 "Основное производство" Кредит 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками"

- 1 734 600 руб. - оплачены работы по капитальному ремонту жилого фонда, выполненные подрядной организацией (на основании акта приемки-сдачи выполненных работ);

Дебет 98 "Доходы будущих периодов" Кредит 91-1 "Прочие доходы"

- 1 734 600 руб. - признаны в составе прочих доходов средства, полученные из бюджета на проведение капитального ремонта жилого фонда;

Дебет 91-2 "Прочие расходы" Кредит 20 "Основное производство"

- 1 734 600 руб. - списана себестоимость работ по капитальному ремонту жилищного фонда.

Теперь рассмотрим финансирование капитального ремонта частного жилищного фонда.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы не только на содержание принадлежащего ему помещения, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, а также взносов на капитальный ремонт ([статья 158 ЖК РФ](#)).

Как следует из [пункта 8.1 статьи 156 ЖК РФ](#), минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Методические [рекомендации](#) по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт утверждены Приказом Минстроя России от 27.06.2016 N 454/пр.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации ([пункт 8.2 статьи 156 ЖК РФ](#)).

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [статьей 191 ЖК РФ](#), а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального

ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта ([пункт 1 статьи 170 ЖК РФ](#)).

Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в [пункте 1 статьи 170 ЖК РФ](#) поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта ([пункт 3 статьи 170 ЖК РФ](#)):

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Специальный счет открывается в банке в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации и особенностями, установленными [ЖК РФ](#). Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в [статье 174 ЖК РФ](#) ([пункт 1 статьи 175 ЖК РФ](#)).

Обратите внимание! [Пунктом 1 статьи 174 ЖК РФ](#) установлено, что за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных [пунктом 1 статьи 166 ЖК РФ](#), и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Оплата иных расходов, в том числе комиссионного вознаграждения банку, не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами. Также договором банковского счета может быть предусмотрена оплата услуг банка с другого счета клиента.

Данные разъяснения приведены в [Письме](#) Минстроя России от 07.07.2014 N 12315-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах".

Владельцем специального счета согласно [пункту 2 статьи 175 ЖК РФ](#) может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 136 ЖК РФ](#);

- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета ([пункт 3 статьи 175 ЖК РФ](#)). Региональный оператор - это юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда, которое образовано субъектом Российской Федерации ([статья 178 ЖК РФ](#)). Региональный оператор исполняет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора ([подпункт 3 пункта 1 статьи 180 ЖК РФ](#)).

Обратите внимание! Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований ([пункт 4 статьи 179 ЖК РФ](#)).

Следует отметить, что собственники помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту и порядке его уплаты, что следует из [пункта 1.1 статьи 158 ЖК РФ](#).

Однако такое решение может быть реализовано, если ими было принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом было установлено, что невозможно использовать средства фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки.

Обратите внимание, что уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно [пункту 1 статьи 171 ЖК РФ](#) собственники жилых помещений в многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в [пункте 3 статьи 175 ЖК РФ](#), то есть на регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения

платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены [пунктом 2 статьи 155 ЖК РФ](#), если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 2 статьи 171 ЖК РФ](#)). Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр.

Собственники нежилых помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представляемых лицами, уполномоченными в соответствии с требованиями [пунктов 1 и 2 статьи 171 ЖК РФ](#), которые вправе представить платежный документ, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года. Собственник нежилого помещения вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации. В случае если собственником нежилого помещения является юридическое лицо, платежный документ доставляется по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом ([пункт 3 статьи 171 ЖК РФ](#)).

Обратите внимание! Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников ([пункт 2 статьи 158 ЖК РФ](#)).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме ([пункт 3 статьи 158 ЖК РФ](#)).

Налог на добавленную стоимость

Согласно [пункту 3 статьи 162 НК РФ](#) в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость (далее - НДС) не включаются:

- денежные средства, полученные управляющими организациями, ТСЖ, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на формирование фондов капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- денежные средства, полученные специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с **ЖК РФ**, на формирование фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Таким образом, денежные средства, полученные специализированной некоммерческой организацией на формирование фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в налоговую базу по НДС не включаются и НДС плательщикам взносов на капитальный ремонт не предъявляется, о чем сказано в Письмах Минфина России от 31.03.2017 **N 03-03-05/19008**, от 16.03.2017 **N 03-03-05/15131**.

На основании **подпункта 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ** от обложения НДС освобождается реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, ТСЖ, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Кроме того, от налогообложения НДС освобождается реализация работ (услуг) по выполнению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых (оказываемых) специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с **ЖК РФ**, а также органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в случаях, предусмотренных **ЖК РФ**.

Налог на прибыль

В отношении налогообложения прибыли организаций необходимо отметить следующее.

К средствам целевого финансирования, поименованным в **подпункте 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ**, относится имущество в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с **ЖК РФ**, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Кроме того, к средствам целевого финансирования относится имущество в виде средств бюджетов, выделяемых на доленое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с **ЖК РФ** ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным и осуществляющим управление многоквартирными домами в соответствии с **ЖК РФ**, управляющим организациям, а также при непосредственном управлении многоквартирными домами собственниками помещений в таких домах - управляющим организациям, оказывающим

услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в таких домах.

Таким образом, средства, полученные от собственников помещений в многоквартирных домах на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с ЖК РФ, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, не признаются доходом организации.

Не подлежат налогообложению и бюджетные средства, выделяемые на доленое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с ЖК РФ ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным и осуществляющим управление многоквартирными домами в соответствии с ЖК РФ, управляющим организациям, а также при непосредственном управлении многоквартирными домами собственниками помещений в таких домах - управляющим организациям, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в таких домах.

При этом указанные средства не облагаются налогом на прибыль при условии, что данные организации ведут отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии отдельного учета полученные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

ТСЖ является некоммерческой организацией, следовательно, оно вправе применять положения подпункта 1 пункта 2 статьи 251 НК РФ, согласно которому при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением подакцизных товаров) на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности. К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций относятся, в частности, отчисления на формирование в установленном статьей 324 НК РФ порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

То есть средства, поступившие ТСЖ от его членов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в целях налогообложения прибыли ТСЖ не учитываются. Аналогичное мнение высказано в Письме Минфина России от 03.06.2013 N 03-03-06/4/200113.

Здесь следует отметить, что управляющие организации, в отличие от ТСЖ, - это организации коммерческие и средства на проведение капитального ремонта, поступающие от собственников помещений многоквартирного дома, управление которым осуществляет управляющая организация, должны учитываться ею в целях налогообложения прибыли организаций в общем порядке, что подтверждает Письмо Минфина России от 28.09.2011 N 03-03-07/36.

В самом начале статьи мы упоминали Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 185-ФЗ). Фонд содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству (далее - Фонд) будет действовать до 01.01.2019, после чего он подлежит ликвидации, что установлено пунктом 6 статьи 3 Закона N

185-ФЗ.

Мероприятия по капитальному ремонту многоквартирных домов, на реализацию которых предоставлена финансовая поддержка за счет средств Фонда, должны быть реализованы не позднее чем 31 декабря года, следующего за годом, в котором Фондом приняты соответствующие решения о предоставлении такой финансовой поддержки ([пункт 4 статьи 15.1 Закона N 185-ФЗ](#)).

Действие [пунктов 1 - 4 статьи 15.1 Закона N 185-ФЗ](#) распространяется на отношения, связанные с предоставлением финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, если решение о предоставлении такой поддержки было принято до 01.07.2016.

Порядок предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе формы и условия предоставления такой финансовой поддержки, объем долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов, на основании заявок субъектов Российской Федерации, поданных в Фонд после 01.07.2016, установлен [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 17.01.2017 N 18 "Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов".

Учитываются ли средства Фонда при налогообложении прибыли? Разъяснения по этому вопросу были даны в [Письме](#) Минфина России от 03.06.2013 N 03-03-06/4/20113, где указано, что согласно [подпункту 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются доходы в виде средств бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными домами товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с [Законом N 185-ФЗ](#).

Таким образом, денежные средства, полученные товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями из бюджета на капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках реализации указанного [закона](#), не включаются в налоговую базу по налогу.

Разъяснения о порядке применения НДС при получении, в частности, управляющими организациями денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с [Законом N 185-ФЗ](#) даны в Письмах Минфина России от 21.12.2009 N [03-07-14/118](#), от 08.12.2009 N [03-07-11/309](#). В этих письмах сказано, что поскольку денежные средства, получаемые управляющими организациями на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, в полном объеме перечисляются подрядным организациям, то эти денежные средства с оплатой товаров (работ, услуг), реализуемых управляющей организацией, не связаны и поэтому у управляющей организации в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость не включаются.

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗАКАЗ

Муниципальные органы, или муниципалитеты, - это органы местного самоуправления,

наделенные правом принимать в рамках общих законов обязательные в пределах данного региона решения, вводить местные налоги и платежи, формировать и распределять местные бюджеты, осуществлять социальные меры, направленные на поддержку жителей региона.

В целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, городских округов с внутригородским делением и внутригородских районов наделены, в частности, полномочиями по осуществлению закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд. О том, что такое закупки товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд, о правовых основах заключения муниципальных контрактов мы расскажем в этой главе.

Обратимся прежде всего к Федеральному [закону](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации". [Статьей 54](#) названного Закона определено, что закупки товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд осуществляются в соответствии с Федеральным [законом](#) от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон N 44-ФЗ).

Закупки товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд осуществляются за счет средств местного бюджета.

[Закон](#) N 44-ФЗ регулирует отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд, в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок, в части, касающейся:

- 1) планирования закупок товаров, работ, услуг;
- 2) определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей);
- 3) заключения гражданско-правового договора, предметом которого являются поставка товара, выполнение работы, оказание услуги (в том числе приобретение недвижимого имущества или аренда имущества), от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, а также бюджетным учреждением, государственным, муниципальным унитарными предприятиями либо иным юридическим лицом в соответствии с [пунктами 1, 2.1, 4 и 5 статьи 15](#) Закона N 44-ФЗ (далее - контракт);
- 4) особенностей исполнения контрактов;
- 5) мониторинга закупок товаров, работ, услуг;
- 6) аудита в сфере закупок товаров, работ, услуг;
- 7) контроля за соблюдением законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно [пункту 1 статьи 2](#) Закона N 44-ФЗ законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд основывается на положениях [Конституции](#) Российской Федерации,

Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации, Бюджетного [кодекса](#) Российской Федерации и состоит из Закона N 44-ФЗ и других федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в [пункте 1 статьи 1](#) Закона N 44-ФЗ. Нормы права, содержащиеся в других федеральных законах и регулирующие указанные отношения, должны соответствовать [Закону](#) N 44-ФЗ.

Таким образом, правовое регулирование государственных и муниципальных закупок, основанное на положениях [Закона](#) N 44-ФЗ, носит императивный характер, на что указано в [Письме](#) Минэкономразвития России от 14.03.2017 N ОГ-Д28-3088, N ОГ-Д28-3089.

Поскольку в рамках одной статьи не представляется возможным рассмотреть подробно все вопросы, связанные с закупкой товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд, кратко остановимся на отдельных положениях [Закона](#) N 44-ФЗ, которые могут быть интересны лицам, претендующим на заключение муниципального контракта.

Итак, из [статьи 3](#) Закона N 44-ФЗ следует, что муниципальным заказчиком может выступать муниципальный орган, действующий от имени муниципального образования, уполномоченный принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации от имени муниципального образования и осуществляющий закупки.

Органы местного самоуправления, являющиеся муниципальными заказчиками, могут передать свои полномочия на осуществление закупок на безвозмездной основе на основании договоров (соглашений) бюджетным учреждениям, автономным учреждениям, муниципальным унитарным предприятиям либо иным юридическим лицам. В этом случае такие учреждения, унитарные предприятия либо юридические лица в пределах переданных полномочий осуществляют в лице указанных органов закупки товаров, работ, услуг в соответствии с положениями [Закона](#) N 44-ФЗ, которые регулируют деятельность муниципальных заказчиков ([пункт 6 статьи 15](#) [Закона](#) N 44-ФЗ).

Планирование закупок

Планирование закупок осуществляется посредством формирования, утверждения и ведения двух типов документов: планов закупок и планов-графиков закупок, что установлено [статьей 16](#) [Закона](#) N 44-ФЗ.

Планам закупок посвящена [статья 17](#) [Закона](#) N 44-ФЗ, планам-графикам - [статья 21](#) [Закона](#) N 44-ФЗ.

Согласно [пункту 1 статьи 17](#) [Закона](#) N 44-ФЗ планы закупок формируются заказчиками исходя из целей осуществления закупок, определенных с учетом положений [статьи 13](#) [Закона](#) N 44-ФЗ, а также с учетом установленных [статьей 19](#) [Закона](#) N 44-ФЗ требований к закупаемым заказчиками товарам, работам, услугам (в том числе предельной цены товаров, работ, услуг) и (или) нормативных затрат на обеспечение функций государственных органов, органов управления государственными внебюджетными фондами, муниципальных органов. [Пунктом 2 статьи 21](#) [Закона](#) N 44-ФЗ установлено, что планы-графики формируются заказчиками в соответствии с планами закупок.

Таким образом, согласно [Закону](#) N 44-ФЗ план закупок и план-график формируются непосредственно заказчиками, при этом согласование таких плана закупок и плана-графика с учредителями [Законом](#) N 44-ФЗ не установлено, на что указано в [Письме](#) Минэкономразвития России от 21.02.2017 N ОГ-Д28-1812.

Обоснование закупок

На основании [Закона](#) N 44-ФЗ муниципальным заказчиком необходимо обосновывать каждую свою закупку. Обоснование осуществляется при формировании плана закупок и плана-графика, и заключается оно в установлении соответствия планируемых закупок целям их осуществления и требованиям законодательства и иных нормативных правовых актов о контрактной системе. Нормы об обосновании закупок содержит [статья 18](#) Закона N 44-ФЗ.

[Правила](#) обоснования закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2015 N 555.

Способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей)

Способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) устанавливает [статья 24](#) Закона N 44-ФЗ. Так, заказчики (в нашем случае муниципальные заказчики) при осуществлении закупок должны использовать конкурентные способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) или осуществлять закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя).

Конкуренция при осуществлении закупок должна быть основана на соблюдении принципа добросовестной ценовой и неценовой конкуренции между участниками закупок в целях выявления лучших условий поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг, на что указано в [Письме](#) Минэкономразвития России от 30.01.2017 N ОГ-Д28-1104.

Конкурентными способами определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) являются:

- 1) конкурсы (открытый конкурс; конкурс с ограниченным участием; двухэтапный конкурс; закрытый конкурс; закрытый конкурс с ограниченным участием; закрытый двухэтапный конкурс);
- 2) аукционы (электронный аукцион, закрытый аукцион);
- 3) запрос котировок;
- 4) запрос предложений.

Обратите внимание, что с учетом особенностей, установленных [Законом](#) N 44-ФЗ, в электронной форме проводятся открытый конкурс, конкурс с ограниченным участием, двухэтапный конкурс, электронный аукцион, запрос котировок, запрос предложений, а также в случаях, установленных решением Правительства Российской Федерации, предусмотренным [пунктом 3 статьи 84.1](#) названного Закона, закрытый конкурс, закрытый конкурс с ограниченным участием, закрытый двухэтапный конкурс, закрытый аукцион.

Единые требования к участникам закупки устанавливает [статья 31](#) Закона N 44-ФЗ.

В соответствии со [статьей 32](#) Закона N 44-ФЗ для оценки заявок, окончательных предложений участников закупки заказчик в документации о закупке должен установить следующие критерии:

- цену контракта (Правительством Российской Федерации 04.09.2013 принято [Постановление](#) N 775 "Об установлении размера начальной (максимальной) цены контракта при осуществлении закупки товара, работы, услуги, при превышении которой в контракте устанавливается обязанность

поставщика (подрядчика, исполнителя) предоставлять заказчику дополнительную информацию");

- расходы на эксплуатацию и ремонт товаров, использование результатов работ;
- качественные, функциональные и экологические характеристики объекта закупки;

- квалификацию участников закупки, в том числе наличие у них финансовых ресурсов, на праве собственности или ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, опыта работы, связанного с предметом контракта, и деловой репутации, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации.

Обратите внимание, что при проведении запроса предложений заказчик вправе не применять данные критерии, он вправе устанавливать по своему усмотрению иные критерии оценки заявок, окончательных предложений, их величины значимости, а также вправе не применять величины значимости критериев.

Случай, когда закупка у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) может осуществляться заказчиком, определены [статьей 93](#) Закона N 44-ФЗ.

Определение поставщиков (подрядчиков, исполнителей) путем проведения конкурсов и аукционов осуществляется в соответствии с [параграфом 2 главы 3](#) Закона N 44-ФЗ, определение поставщика (подрядчика, исполнителя) путем проведения запроса котировок (запроса котировок в электронной форме) или запроса предложений - на основании соответственно [параграфа 3 \(параграфа 3.1\), параграфа 4 главы 3](#) Закона N 44-ФЗ. Закрытые способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) осуществляются в соответствии с [параграфом 5 главы 3](#) Закона N 44-ФЗ.

Комиссия по осуществлению закупок

Для определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), за исключением осуществления закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), заказчик должен создать комиссию по осуществлению закупок (далее - комиссия) ([статья 39](#) Закона N 44-ФЗ).

Решение о создании комиссии принимается заказчиком до начала проведения закупки. При этом определяются состав комиссии и порядок ее работы, назначается председатель комиссии.

Вопрос о требованиях к работникам контрактной службы контрактным управляющим был рассмотрен Минэкономразвития России в [Письме](#) от 21.03.2017 N Д28и-1222. В [письме](#) сказано, что контрактная служба действует в соответствии с [Приказом](#) Минэкономразвития России от 29.10.2013 N 631 "Об утверждении Типового положения (регламента) о контрактной службе" (далее - Приказ N 631).

Согласно [пункту 6](#) Приказа N 631 контрактная служба создается путем создания отдельного структурного подразделения или утверждения заказчиком постоянного состава работников заказчика, выполняющих функции контрактной службы без образования отдельного структурного подразделения. Таким образом, недопустимо возлагать функции сотрудников контрактной службы (контрактного управляющего) на лиц, не состоящих в трудовых или служебных отношениях с заказчиком.

Согласно [пункту 5 статьи 39](#) Закона N 44-ФЗ в состав комиссии по осуществлению закупок

заказчик должен включать преимущественно лиц, прошедших профессиональную переподготовку или повышение квалификации в сфере закупок, а также лиц, обладающих специальными знаниями, относящимися к объекту закупок.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 38](#) Закона N 44-ФЗ работники контрактной службы, контрактный управляющий должны иметь высшее образование или дополнительное профессиональное образование в сфере закупок.

Вместе с тем в соответствии с [пунктом 23 статьи 112](#) Закона N 44-ФЗ с 01.01.2017 работник контрактной службы или контрактный управляющий должны иметь любое высшее образование или дополнительное профессиональное образование в сфере закупок.

Таким образом, должностное лицо, имеющее непрофильное высшее образование и прошедшее дополнительную профессиональную переподготовку в сфере закупок по программе повышения квалификации или программе профессиональной переподготовки, может являться работником контрактной службы, трудовые функции которого определены профессиональным [стандартом](#), утвержденным Приказом Минтруда России от 10.09.2015 N 625н "Специалист в сфере закупок" и определяющим профессиональные требования к специалистам в сфере закупок.

[Пунктом 6 статьи 39](#) Закона N 44-ФЗ установлены ограничения на членов комиссии.

Так, членами комиссии не могут быть физические лица, которые были привлечены в качестве экспертов к проведению экспертной оценки конкурсной документации, заявок на участие в конкурсе, осуществляемой в ходе проведения предквалификационного отбора, оценки соответствия участников конкурса дополнительным требованиям, либо физические лица, лично заинтересованные в результатах определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), либо физические лица, состоящие в браке с руководителем участника закупки, либо являющиеся близкими родственниками (родственниками по прямой восходящей и нисходящей линии (родителями и детьми, дедушкой, бабушкой и внуками), полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами), усыновителями руководителя или усыновленными руководителем участника закупки, а также непосредственно осуществляющие контроль в сфере закупок должностные лица контрольного органа в сфере закупок. В случае выявления в составе комиссии указанных лиц заказчик, принявший решение о создании комиссии, обязан незамедлительно заменить их другими физическими лицами, которые лично не заинтересованы в результатах определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и на которых не способны оказывать влияние участники закупок, а также физическими лицами, которые не являются непосредственно осуществляющими контроль в сфере закупок должностными лицами контрольных органов в сфере закупок.

Других ограничений положениями [Закона N 44-ФЗ](#) не установлено.

Комиссия правомочна осуществлять свои функции, если на заседании комиссии присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа ее членов. Члены комиссии должны быть своевременно уведомлены председателем комиссии о месте, дате и времени проведения заседания комиссии. Принятие решения членами комиссии путем проведения заочного голосования, а также делегирование ими своих полномочий иным лицам не допускается.

Обратите внимание! Решение комиссии, принятое в нарушение требований [Закона N 44-ФЗ](#), может быть обжаловано любым участником закупки в порядке, установленном названным Законом, и признано недействительным по решению контрольного органа в сфере закупок.

Контракт

Муниципальный контракт - договор, заключенный от имени муниципального образования муниципальным заказчиком для обеспечения муниципальных нужд ([пункт 8 статьи 3 Закона N 44-ФЗ](#)).

Контракт заключается на условиях, предусмотренных извещением об осуществлении закупки или приглашением принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документацией о закупке, заявкой, окончательным предложением участника закупки, с которым заключается контракт. Исключением являются случаи, в которых в соответствии с [Законом N 44-ФЗ](#) извещение об осуществлении закупки или приглашение принять участие в определении поставщика (подрядчика, исполнителя), документация о закупке, заявка, окончательное предложение не предусмотрены ([статья 34 Закона N 44-ФЗ](#)).

При заключении контракта указывается, что цена контракта является твердой и определяется на весь срок исполнения контракта, а в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, указываются ориентировочное значение цены контракта либо формула цены и максимальное значение цены контракта, установленные заказчиком в документации о закупке.

Обратите внимание! При заключении и исполнении контракта изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 34](#) и [статьей 95](#) [Закона N 44-ФЗ](#).

В контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом ([пункт 4 статьи 34 Закона N 44-ФЗ](#)).

Если контракт заключается на срок более чем три года и цена контракта составляет более чем сто миллионов рублей, контракт должен включать в себя график исполнения контракта ([пункт 12 статьи 34 Закона N 44-ФЗ](#)).

В контракт включаются обязательные условия:

- о порядке и сроках оплаты товара, работы или услуги, о порядке и сроках осуществления заказчиком приемки поставленного товара, выполненной работы (ее результатов) или оказанной услуги в части соответствия их количества, комплектности, объема требованиям, установленным контрактом, а также о порядке и сроках оформления результатов такой приемки;

- об уменьшении суммы, подлежащей уплате заказчиком юридическому лицу или физическому лицу, в том числе зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя, на размер налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, связанных с оплатой контракта, если в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах такие налоги, сборы и иные обязательные платежи подлежат уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации заказчиком.

Обратите внимание, что срок оплаты заказчиком поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения контракта должен составлять не более тридцати дней с даты подписания заказчиком документа о приемке, предусмотренного [пунктом 7 статьи 94 Закона N 44-ФЗ](#), за исключением случая, указанного в [пункте 8 статьи 30 Закона N 44-ФЗ](#), а также случаев, когда Правительством Российской Федерации в целях обеспечения обороноспособности и безопасности государства установлен иной срок оплаты ([пункт 13.1 статьи 34](#)

Закона N 44-ФЗ).

В контракт может быть включено условие о возможности одностороннего отказа от исполнения контракта в соответствии с положениями [пунктов 8 - 25 статьи 95](#) Закона N 44-ФЗ.

При заключении контракта заказчик по согласованию с участником закупки, с которым в соответствии с [Законом N 44-ФЗ](#) заключается контракт, вправе увеличить количество поставляемого товара на сумму, не превышающую разницы между ценой контракта, предложенной таким участником, и начальной (максимальной) ценой контракта (ценой лота), если это право заказчика предусмотрено документацией о закупке. При этом цена единицы товара не должна превышать цену единицы товара, определяемую как частное от деления цены контракта, указанной в заявке на участие в конкурсе, запросе предложений или предложенной участником аукциона, с которым заключается контракт, на количество товара, указанное в извещении о проведении закупки ([пункт 18 статьи 34](#) Закона N 44-ФЗ).

В случае если начальная (максимальная) цена контракта при осуществлении закупки товара, работы, услуги превышает размер, установленный Правительством Российской Федерации, в контракте должна быть указана обязанность поставщика (подрядчика, исполнителя) предоставлять информацию о всех соисполнителях, субподрядчиках, заключивших договор или договоры с поставщиком (подрядчиком, исполнителем), цена которого или общая цена которых составляет более чем десять процентов цены контракта ([пункт 23 статьи 34](#) Закона N 44-ФЗ). Отметим, что согласно [пункту 2](#) Постановления Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 N 775 размер начальной (максимальной) цены контракта, при превышении которого в контракте должна быть указана обязанность поставщика (подрядчика, исполнителя) предоставлять информацию обо всех соисполнителях, субподрядчиках, заключивших договор или договоры с поставщиком (подрядчиком, исполнителем), цена которого или общая цена которых составляет более чем 10 процентов цены контракта, составляет 100 миллионов рублей - при осуществлении закупки для обеспечения муниципальных нужд.

Указанная выше информация, определенная [пунктом 23 статьи 34](#) Закона N 44-ФЗ, должна быть предоставлена заказчику поставщиком (подрядчиком, исполнителем) в течение десяти дней с момента заключения им договора с соисполнителем, субподрядчиком. При этом в контракте должна быть предусмотрена ответственность за непредоставление указанной информации путем взыскания с поставщика (подрядчика, исполнителя) пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, заключенного поставщиком (подрядчиком, исполнителем) с соисполнителем, субподрядчиком. Пеня подлежит начислению за каждый день просрочки исполнения такого обязательства ([пункт 24 статьи 34](#) Закона N 44-ФЗ).

В случае непредоставления заказчику указанной в [пункте 23 статьи 34](#) Закона N 44-ФЗ информации поставщиком (подрядчиком, исполнителем) информация об этом размещается в единой информационной системе. Обратите внимание, что непредоставление указанной информации поставщиком (подрядчиком, исполнителем) не влечет за собой недействительность заключенного контракта по данному основанию ([пункт 25 статьи 34](#) Закона N 44-ФЗ).

В контракт включается условие о банковском сопровождении контракта в случаях, установленных в соответствии со [статьей 35](#) Закона N 44-ФЗ. Случаи осуществления банковского сопровождения контрактов, предметом которых являются поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд, определяет местная администрация в форме муниципальных

правовых актов. При этом Правительство Российской Федерации вправе установить минимальный размер начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), с учетом значения которого определяются случаи осуществления банковского сопровождения контрактов, предметом которых являются поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд ([пункт 2 статьи 35](#) Закона N 44-ФЗ).

В контракт включается обязательное условие о сроках возврата заказчиком поставщику (подрядчику, исполнителю) денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения контракта, если такая форма обеспечения исполнения контракта применяется поставщиком (подрядчиком, исполнителем) ([пункт 27 статьи 34](#) Закона N 44-ФЗ).

Цена контракта

Согласно [статье 22](#) Закона N 44-ФЗ начальная (максимальная) цена контракта (в том числе заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)) определяется и обосновывается заказчиком посредством применения:

- метода сопоставимых рыночных цен (анализа рынка);
- нормативного метода;
- тарифного метода;
- проектно-сметного метода;
- затратного метода.

При этом в силу [пункта 6 статьи 22](#) Закона N 44-ФЗ метод сопоставимых рыночных цен (анализа рынка) является приоритетным, а использование иных способов допускается в случаях, предусмотренных [пунктами 7 - 11 статьи 22](#) Закона N 44-ФЗ.

Разъяснения возможных способов определения начальной (максимальной) цены контракта (далее - НМЦК) содержат Методические [рекомендации](#) по применению методов определения НМЦК, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 02.10.2013 N 567 (далее - Рекомендации).

В [Письме](#) Минэкономразвития России от 06.03.2017 N Д28и-912 отмечено, что [Рекомендации](#) разработаны в целях оказания помощи заказчикам, уполномоченным органам, уполномоченным учреждениям в определении и обосновании начальной (максимальной) цены контракта при осуществлении закупок с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), для обеспечения государственных или муниципальных нужд в соответствии с положениями [Закона](#) N 44-ФЗ и не носят нормативного характера.

Исполнение контракта

На основании [статьи 94](#) Закона N 44-ФЗ исполнение контракта включает в себя следующий комплекс мер, реализуемых после заключения контракта и направленных на достижение целей осуществления закупки путем взаимодействия заказчика с поставщиком (подрядчиком, исполнителем)

в соответствии с гражданским законодательством и Законом N 44-ФЗ, в том числе:

- приемку поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, а также отдельных этапов поставки товара, выполнения работы, оказания услуги (далее - отдельный этап исполнения контракта), предусмотренных контрактом, включая проведение в соответствии с Законом N 44-ФЗ экспертизы поставленного товара, результатов выполненной работы, оказанной услуги, а также отдельных этапов исполнения контракта;

- оплату заказчиком поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, а также отдельных этапов исполнения контракта;

- взаимодействие заказчика с поставщиком (подрядчиком, исполнителем) при изменении, расторжении контракта в соответствии со [статьей 95](#) Закона N 44-ФЗ, применении мер ответственности и совершении иных действий в случае нарушения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) или заказчиком условий контракта.

Поставщик (подрядчик, исполнитель) в соответствии с условиями контракта обязан своевременно представлять достоверную информацию о ходе исполнения своих обязательств, в том числе о сложностях, возникающих при исполнении контракта, а также к установленному контрактом сроку обязан представить заказчику результаты поставки товара, выполнения работы или оказания услуги, предусмотренные контрактом, при этом заказчик обязан обеспечить приемку поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги в соответствии со [статьей 94](#) Закона N 44-ФЗ.

КВАРТПЛАТА - СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ СО СТРУКТУРОЙ

Ведя речь о квартплате в повседневной жизни, многие из нас, как правило, имеют в виду платежи по квитанциям, предоставляемым обслуживающими организациями, - платежи за содержание и ремонт жилья, коммунальные и прочие платежи.

В главе мы расскажем о структуре квартплаты, а также рассмотрим систему налогообложения таких платежей организациями ЖКХ.

Прежде всего скажем о том, что законодатель определяет понятия "плата за пользование жилым помещением" и "квартирная плата" как тождественные, на что указано в [Постановлении](#) ФАС Московского округа от 12.01.2006 по делу N КА-А40/13268-05. Таким образом, плата за пользование жилым помещением включает в себя плату за услуги по содержанию и ремонту жилого фонда, за капитальный ремонт жилого фонда, за наем жилья (для нанимателей), а также отдельно оплачиваются коммунальные услуги.

Аналогичная позиция изложена в [Постановлении](#) Президиума ВАС РФ от 06.04.2004 N 16419/03.

Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлена обязанность граждан и организаций по своевременному и полному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Причем такая обязанность в соответствии со [статьей 153](#) ЖК РФ возникает как у нанимателей и собственников жилых помещений, членов жилищных кооперативов, арендаторов жилых помещений, так и у лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Для нанимателей и собственников жилых помещений структура платы различна. Плату за коммунальные услуги вносят все без исключения, что следует из [статьи 154](#) ЖК РФ.

Плата за жилое помещение для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- 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, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Плата за жилое помещение для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя плату за наем жилого помещения.

Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт.

Как видите, плату за наем уплачивают только наниматели жилых помещений. Такой составляющей, как плата за наем, у собственников жилых помещений нет.

Рассмотрим отдельно каждую из составляющих квартплаты.

Плата за наем жилого помещения

Рассматривать подробно правовые основы найма жилого помещения мы не будем, отметим лишь, что наем жилья регулируется как гражданским, так и жилищным законодательством и нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин.

Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения, что следует из [статьи 682](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Если в соответствии с законом установлен максимальный размер такой платы, то плата, установленная договором, этот размер превышать не должна.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального

найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой площади жилого помещения ([пункт 2 статьи 156 ЖК РФ](#)), устанавливается органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) ([пункт 3 статьи 156 ЖК РФ](#)).

Методические [указания](#) установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда утверждены Приказом Минстроя России от 27.09.2016 N 668/пр.

Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее - плата за наем жилого помещения) устанавливается в соответствии со [статьей 156.1 ЖК РФ](#). [Правила](#) установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2014 N 1356.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения ([пункт 3 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за жилое помещение наймодателю такого жилого помещения, что следует из [пункта 4.1 статьи 155 ЖК РФ](#).

Если наймодатель - государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому жилищный фонд передан на праве хозяйственного ведения, то полученная плата за наем согласно [пункту 2 статьи 299 ГК РФ](#) поступает в хозяйственное ведение такого предприятия.

Не следует забывать о том, что право хозяйственного ведения должно быть зарегистрировано, в противном случае унитарное предприятие не будет иметь права на получение платы за наем жилых помещений, вносимой нанимателями, что следует из [Постановления](#) ФАС Дальневосточного округа от 03.08.2009 по делу N Ф03-3479/2009.

Кроме того, согласно [статье 41](#) Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее - БК РФ) доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, являются доходами местного бюджета и не могут быть отнесены к доходам предприятия, в том числе муниципального.

Если право хозяйственного ведения на жилой фонд будет в надлежащем порядке зарегистрировано и унитарное предприятие будет наделено собственником жилого фонда полномочиями наймодателя, то полученную плату за наем необходимо отражать в составе доходов предприятия, которые подлежат налогообложению.

То есть плата за наем не признается целевым финансированием, что подтверждается

арбитражной практикой, в частности [Постановлением](#) ФАС Волго-Вятского округа от 23.10.2008 по делу N А17-294/2008. Суд пришел к выводу, что средства, полученные муниципальным предприятием в качестве платы за наем, не являются средствами целевого финансирования, а являются его доходом.

Объектом налогообложения по налогу на прибыль согласно [статье 247](#) НК РФ для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, признается прибыль, полученная налогоплательщиком, то есть полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, которые определяются в соответствии с главой 25 НК РФ.

К доходам относятся в том числе доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав, определяемые в порядке, установленном [статьей 249](#) НК РФ, и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со [статьей 250](#) НК РФ.

При определении налоговой базы не учитываются доходы налогоплательщика в виде имущества, полученного в рамках целевого финансирования, а также целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров), что следует из [подпункта 14 пункта 1](#) и [пункта 2 статьи 251](#) НК РФ. К ним относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов, а также целевые поступления от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению.

Как установил суд, муниципальное предприятие является коммерческой организацией, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права. Создано муниципальное предприятие в целях удовлетворения общественных потребностей в результате его деятельности и для получения прибыли. Суд также установил, что, являясь наймодателем, муниципальное предприятие предоставляло нанимателям жилые помещения за плату по договорам социального найма.

Суд пришел к выводу, что денежные средства, поступающие от нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, не могут быть отнесены к целевым поступлениям, поскольку данные средства в бюджет муниципальным предприятием не передавались и из бюджета не поступали, а были получены от населения и учитывались полностью на счетах муниципального предприятия и оставались в его распоряжении. Таким образом, суд решил, что средства, полученные муниципальным предприятием в качестве платы за наем, не являются средствами целевого финансирования.

В отношении вопроса налогообложения платы за наем жилых помещений налогом на добавленную стоимость обратим внимание на [Постановление](#) Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57 "О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов". Как сказано в [Постановлении](#), в соответствии с [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация на территории Российской Федерации услуг по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности.

На основании толкования во взаимосвязи [подпункта 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ и положений [ЖК РФ](#) можно сделать вывод о том, что освобождение от обложения НДС услуг по предоставлению в

пользование жилых помещений означает невозможность начисления названного налога на такой вид платежа, как плата за пользование жилым помещением (плата за наем, плата за жилое помещение), поскольку именно эта сумма представляет собой оплату услуг, названных в указанной [норме](#).

Отметим, что наймодателем жилого помещения, входящего в состав частного жилищного фонда, может быть юридическое лицо, владеющее этим помещением на праве собственности. Из [Письма Минфина России от 14.03.2011 N 03-07-05/02](#) следует вывод, что в рамках указанной нормы [подпункта 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) плата за услуги по предоставлению в пользование физическим лицам квартир и жилых домов (коттеджей) по договорам найма освобождается от налогообложения налогом на добавленную стоимость независимо от того, в чьей собственности находится жилое помещение, сдаваемое внаем.

Плата за коммунальные услуги

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 ([пункт 4 статьи 154 ЖК РФ](#)).

[Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - [Правила N 354](#)).

Исполнителем коммунальных услуг могут быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. Иными словами, исполнителями могут быть управляющая организация, ТСЖ, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Обязанностью исполнителя в соответствии с [пунктом 31](#) [Правил N 354](#) является заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг.

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора ([пункт 6](#) [Правил N 354](#)), а поскольку договор является возмездным, исполнитель, руководствуясь [пунктом 32](#) [Правил N 354](#), вправе требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Потребитель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с [подпунктом е\(2\)](#) [Правил N 354](#), в случаях, установленных [Правилами N 354](#), если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг ([пункт 34](#) [Правил N 354](#)).

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг равен календарному месяцу ([пункт 37](#) [Правил N 354](#)), причем плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим

расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги ([пункт 66](#) Правил N 354). Вносится плата за коммунальные услуги исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту ([пункт 63](#) Правил N 354).

Потребители вносят плату за коммунальные услуги в порядке, установленном [статьей 155](#) ЖК РФ.

Рассмотрим порядок налогообложения платы за коммунальные услуги.

В соответствии с [подпунктом 29](#) [пункта 3](#) [статьи 149](#) НК РФ освобождается от налогообложения налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, ТСЖ, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

Разъяснения о порядке применения этой [нормы](#) НК РФ содержатся в Письмах Минфина России от 22.07.2013 [N 03-07-14/28681](#), от 19.04.2013 [N 03-07-07/13530](#), от 19.03.2014 [N 06-05-17/11844](#), а также в [Письме](#) ФНС России от 06.02.2013 [N ЕД-19-3/11](#).

Так, в Письмах Минфина России [N 03-07-14/28681](#), [N 03-07-07/13530](#) сказано, что в соответствии с вышеуказанной [нормой](#) освобождение от налогообложения НДС коммунальных услуг, реализуемых управляющим организациям, ТСЖ и другим потребителям организациями коммунального комплекса, поставщиками электрической энергии и газоснабжающими организациями, а также организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, не предусмотрено.

Учитывая это, реализация коммунальных услуг организациями коммунального комплекса, к примеру, управляющей организации производится по тарифам, увеличенным на соответствующую сумму НДС ([Письмо](#) ФНС России от 06.02.2013 [N ЕД-19-3/11](#)). Аналогичный вывод содержится в [Письме](#) ФНС России от 15.06.2012 [N ЕД-3-3/2088](#).

При дальнейшей реализации управляющей организацией коммунальных услуг гражданам (населению) исчисление НДС на основании [подпункта 29](#) [пункта 3](#) [статьи 149](#) НК РФ не производится.

В [Письме](#) Минфина России от 19.03.2014 [N 06-05-17/11844](#) "О применении налога на добавленную стоимость при реализации коммунальных услуг" сказано, что от налогообложения НДС освобождается предоставление коммунальных услуг управляющими организациями по стоимости, соответствующей стоимости их приобретения у ресурсоснабжающих организаций, в которую включается налог на добавленную стоимость.

Вопрос об учете управляющей организацией стоимости коммунальных услуг при определении пропорции для целей ведения раздельного учета НДС был рассмотрен Минфином Российской

Федерации в [Письме](#) от 31.01.2017 N 03-07-11/4696. В [письме](#) сказано, что согласно [пункту 4 статьи 170 НК РФ](#) суммы НДС, предъявленные налогоплательщикам по товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и освобождаемых от налогообложения операций, принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения), в порядке, установленном принятой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения, и с учетом особенностей, установленных [пунктом 4.1 статьи 170 НК РФ](#).

В соответствии с [пунктом 4.1 статьи 170 НК РФ](#) указанная пропорция определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав за налоговый период. При этом данной [статьей НК РФ](#) особенностей ведения раздельного учета при реализации коммунальных услуг, освобождаемых от налогообложения на основании [подпункта 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), не установлено.

Таким образом, при определении вышеуказанной пропорции управляющей организацией учитываются как облагаемые НДС операции, так и не подлежащие налогообложению операции, в том числе операции по реализации коммунальных услуг, освобождаемые от налогообложения НДС.

В случае если управляющая организация не реализует собственникам (нанимателям) жилых помещений коммунальные услуги, а собственниками (нанимателями) жилых помещений договоры на предоставление этих услуг заключены непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, стоимость коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями непосредственно собственникам (нанимателям) жилых помещений, при определении управляющей организацией пропорции, предусмотренной [пунктом 4.1 статьи 170 НК РФ](#), не учитывается.

Допустим, что договором управления обусловлено, что управляющая организация предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги. Согласно договору плата за коммунальные услуги вносится пользователями на расчетный счет управляющей организации, которая, в свою очередь, оплачивает приобретение коммунальных ресурсов ресурсоснабжающей организации.

Управляющие организации, применяющие общую систему налогообложения, являются налогоплательщиками налога на прибыль организаций. В целях налогообложения прибыли согласно [подпункту 1 пункта 1 статьи 248 НК РФ](#) к доходам относятся, в частности, доходы от реализации товаров (работ, услуг) и внереализационные доходы. При определении доходов из них исключаются суммы налогов, предъявленные в соответствии с [НК РФ](#) налогоплательщиком покупателю (приобретателю) товаров (работ, услуг, имущественных прав).

Вопрос о порядке учета платы за коммунальные услуги, полученной управляющей организацией от собственников жилых помещений, рассматривался УФНС России по городу Москве в [Письме](#) от 11.01.2009 N 19-12/000120.

Если договор на предоставление коммунальных услуг заключен нанимателями, арендаторами и собственниками жилых помещений с управляющей организацией, то плата, поступившая за предоставленные коммунальные услуги, учитывается управляющей организацией в качестве выручки для целей налогообложения прибыли.

В [Письме](#) Минфина России от 27.10.2011 N 03-03-06/1/692 также сказано, что суммы платежей за коммунальные услуги, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах управляющей организации в рамках договора управления многоквартирными домами, учитываются в целях налогообложения прибыли, поскольку не указаны в [статье 251](#) НК РФ в качестве средств целевого финансирования. При этом расходы указанной организации по оплате услуг специализированных ресурсоснабжающих организаций при условии их соответствия критериям, предусмотренным [статьей 252](#) НК РФ, также учитываются в целях налогообложения.

В случае оказания услуг по управлению многоквартирным домом на условиях агентских договоров следует учитывать положения [подпункта 9 пункта 1 статьи 251](#) и [пункта 9 статьи 270](#) НК РФ, согласно которым при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы (расходы) в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) поверенному (переданного комиссионером, агентом и (или) иным поверенным) в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или иному аналогичному договору, а также в счет возмещения (оплаты) затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров.

Средства, поступившие от членов ТСЖ в оплату коммунальных услуг, целевыми в смысле [пункта 2 статьи 251](#) НК РФ также не являются. Как сказано в Письмах Минфина России от 27.11.2007 N 03-03-07/23, от 12.02.2008 N 03-03-06/4/7, плата за горячую и холодную воду, вывоз мусора и другие подобные платежи одновременно с отражением их в доходной части ТСЖ принимаются к вычету в составе расходов, так как должны быть перечислены соответствующим организациям, оказывающим эти услуги, и тем самым под налогообложение не подпадают.

Вместе с тем, если в соответствии с Уставом, утвержденным общим собранием членов ТСЖ, на товарищество либо жилищный, жилищно-строительный кооператив возложены обязанности по предоставлению коммунальных услуг и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг), действуя при этом от имени и за счет членов ТСЖ (то есть является, исходя из договорных обязательств посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ коммунальные услуги), то налогообложение налогом на прибыль средств, поступающих на счета ТСЖ от данной посреднической деятельности, осуществляется в порядке, предусмотренном [подпунктом 9 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ, то есть только в части посреднического, агентского или иного аналогичного вознаграждения ТСЖ за его посреднические, агентские или иные аналогичные услуги.

Аналогичная позиция высказана в [Письме](#) Минфина России от 26.02.2007 N 03-07-15/24. В [письме](#) сказано, что если на ТСЖ возложены обязанности по предоставлению коммунальных услуг и ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ заключает договоры с производителями (поставщиками) коммунальных услуг, то налогообложение налогом на добавленную стоимость и налогом на прибыль организаций средств, поступающих на счета ТСЖ, осуществляется в порядке, предусмотренном для организаций, осуществляющих посредническую деятельность, то есть в порядке, установленном [пунктом 1 статьи 156](#) НК РФ и [подпунктом 9 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ.

Плата за содержание жилого помещения

О том, что именно включает в себя содержание общего имущества в многоквартирном доме, можно узнать, обратившись к [пункту 11](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном

доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491. Содержание общего имущества в многоквартирном доме включает в себя в том числе проведение текущего и капитального ремонта.

Рассмотрим порядок налогообложения средств, поступающих на проведение текущего и капитального ремонта.

В соответствии с [подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) от налогообложения НДС освобождается реализация работ (услуг), в частности, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, ТСЖ, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Таким образом, реализация работ (услуг) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, при условии приобретения работ (услуг) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме управляющими организациями у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги), не подлежит налогообложению НДС.

При этом работы (услуги) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые управляющим организациям организациями и индивидуальными предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от НДС не освобождены, на что обращено внимание в [Письме](#) Минфина России от 21.07.2014 N 03-07-07/35576.

Также в [письме](#) отмечено, что [НК РФ](#) не предусмотрено освобождение от налогообложения коммунальных услуг, работ (услуг) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работ (услуг) по управлению многоквартирными домами и других работ (услуг), выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций.

Таким образом, у управляющих компаний, применяющих освобождение от налогообложения НДС при оказании услуг по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, не имеется оснований для исключения сумм НДС из тарифов на данные услуги, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 02.09.2011 N 03-07-14/89.

Обратите внимание! Прежде чем воспользоваться льготами, предусмотренными [подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), стоит обратить внимание на [Письмо](#) Минфина России от 23.09.2015 N 03-07-15/54498.

Напомним, что с 01.09.2014 введена новая организационно-правовая форма юридического лица - товарищество собственников недвижимости. В соответствии с Федеральным [законом](#) от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" товарищество собственников жилья является видом юридического лица, созданного в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости.

Указанные ТСЖ должны переименоваться в товарищества собственников недвижимости и внести изменения в свои уставы для приведения их в соответствие с нормами [главы 4 ГК РФ](#), поскольку на основании [пункта 2 статьи 123.12 ГК РФ](#) устав товариществ собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости".

По мнению финансистов, изложенному в вышеназванном [Письме](#), наименование товарищества собственников жилья должно включать слова "товарищество собственников недвижимости" и может содержать указание на вид недвижимого имущества - "товарищество собственников недвижимости (жилья)". В случае отсутствия указания в наименовании вида недвижимого имущества - "жилья" товарищество собственников недвижимости не имеет право пользоваться льготами, предусмотренными [подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#).

Однако, по мнению автора, такой подход является спорным. Особенности гражданско-правового положения в части создания и деятельности таких видов товариществ регулируются соответствующими нормами ЖК РФ и ГК РФ ([подпункт 9 пункта 1 статьи 4 ЖК РФ](#), [пункт 4 статьи 49 и статья 291 ГК РФ](#)). Таким образом, право применения льготы зависит от деятельности товарищества, а не от наличия или отсутствия в названии слова "жилья". Аналогичное мнение высказывал Минфин России ранее в [Письме](#) от 17.07.2015 N 03-03-10/41192 "О согласовании разъяснений", рассуждая о праве на применение аналогичной льготы по налогу на прибыль организаций, предусмотренной [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#).

Управляющие организации, а также некоммерческие организации, такие как ТСЖ, согласно [статье 246 НК РФ](#), являются плательщиками налога на прибыль организаций и определяют налоговую базу в порядке, установленном [главой 25 НК РФ](#).

На основании [подпункта 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) не учитываются в целях налогообложения доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. К средствам целевого финансирования относится, в частности, имущество в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Таким образом, средства, полученные от собственников помещений на ремонт общего имущества многоквартирных домов на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, не признаются доходом налогоплательщика, но при условии ведения раздельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

Однако если собственники жилья выбрали способ управления - непосредственное управление и заключают с организацией договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то управляющая организация учитывает доходы от соответствующего оказания услуг и (или) выполнения работ для целей налогообложения прибыли в общем порядке, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 10.08.2012 N 03-03-07/38.

При определении налоговой базы не учитываются также и целевые поступления (за исключением

целевых поступлений в виде подакцизных товаров), что установлено [пунктом 2 статьи 251 НК РФ](#). К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, отчисления на формирование в установленном [статьей 324 НК РФ](#) порядке резерва на проведение ремонта общего имущества, которые производятся товариществами собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу их членами.

ТСЖ является некоммерческой организацией, следовательно, оно вправе применять положения [подпункта 1 пункта 2 статьи 251 НК РФ](#). То есть ТСЖ при определении налоговой базы вправе не учитывать отчисления на формирование резерва на проведение ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ его членами. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 03.06.2013 N 03-03-06/4/200113.

Управляющие организации, в отличие от ТСЖ, - это организации коммерческие, и средства на проведение капитального ремонта, поступающие от собственников помещений многоквартирного дома, управление которым осуществляет управляющая организация, должны учитываться ею в целях налогообложения прибыли организаций в общем порядке, что подтверждает [Письмо](#) Минфина России от 28.09.2011 N 03-03-07/36.

ЧАСТЬ КВАРТПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА (БЕЗ ПЕРЕПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ)

Российским законодательством установлена обязанность граждан и организаций по своевременному и полному внесению квартплаты, то есть платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Структура квартплаты для нанимателей и собственников помещений в многоквартирных домах различна, но и те и другие обязаны вносить плату за содержание жилого помещения. Такая плата включает в себя в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

О том, что является общим имуществом многоквартирного дома, какие работы и услуги понимаются под содержанием общего имущества, что представляют собой услуги по управлению многоквартирным домом, мы расскажем в этой главе. Также рассмотрим вопросы учета платы за услуги по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Прежде всего скажем о том, что многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Такое определение многоквартирного дома содержит [пункт 6](#) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47.

Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), а именно [статьей 289](#), определено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. На праве общей долевой собственности собственникам квартир принадлежат общие

помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, что следует из [статьи 290](#) ГК РФ.

Аналогичное положение, касающееся общего имущества многоквартирного дома, содержат и положения Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ). [Пунктом 1 статьи 36](#) ЖК РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Как отмечено в [пункте 40](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности независимо от фактов создания товарищества собственников недвижимости и членства в нем.

Подробный перечень общего имущества многоквартирного дома содержит [пункт 2](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491). Приводить этот перечень в статье мы не будем, поскольку читатели могут в случае необходимости ознакомиться с ним самостоятельно, обратившись к тексту названного документа. Отметим лишь, что перечень имущества, которое может быть включено в состав общего имущества многоквартирного дома, оставлен открытым, так как его состав, в зависимости от целей, определяется как собственниками помещений в доме, так и органами государственной власти и местного самоуправления, что определено [пунктом 1](#) Правил N 491, а именно состав общего имущества определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

По разъяснениям, содержащимся в [Письме](#) Минрегионразвития России от 04.04.2007 N 6037-РМ/07 "Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме", органы местного самоуправления (в городах федерального значения - органы власти этих субъектов Российской Федерации) в целях выполнения собственниками помещений обязанности по содержанию общего имущества, а также в иных целях, за исключением подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме.

Помимо имущества, названного в [пункте 2](#) Правил N 491, в состав общего имущества включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая инженерная система водоотведения, внутридомовая инженерная система газоснабжения ([пункт 5](#) Правил N 491);
- внутридомовая система отопления ([пункт 6](#) Правил N 491);
- внутридомовая система электроснабжения ([пункт 7](#) Правил N 491).

Итак, с общим имуществом мы определились.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от других факторов, согласно [пункту 11](#) Правил N 491, включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в [пункте 13](#) Правил N 491 ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- 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;

- 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;

- содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- 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;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание имущества, указанного в [подпунктах "а" - "д" пункта 2](#) Правил N 491, 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;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- 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 так далее);

- 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354)).

Минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также [Правила](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290.

[Пункт 2 статьи 161](#) ЖК РФ предлагает собственникам помещений выбор способа управления многоквартирным домом, то есть собственники могут либо непосредственно управлять

многоквартирным домом (в случае если количество квартир составляет не более чем тридцать), либо создать для управления товарищество собственников жилья, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, либо передать управление многоквартирным домом управляющей организации.

Так вот, согласно **пункту 16** Правил N 491 надлежащее состояние общего имущества в зависимости от способа управления обеспечивается:

- собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с **пунктом 5 статьи 161** и **статьей 162** ЖК РФ;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со **статьей 164** ЖК РФ;

- товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями;

- застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с **пунктом 14 статьи 161** ЖК РФ;

- лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с **пунктом 13 статьи 161** ЖК РФ.

Собственники помещений согласно **пункту 28** Правил N 491 обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- платы за содержание жилого помещения - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

- обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива. Если собственники помещений не являются членами указанных организаций, они вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с [пунктом 6 статьи 155 ЖК РФ](#).

Расходы на содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (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 N 354), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг ([пункт 29](#) Правил N 491).

С 01.01.2017 в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (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 N 354).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 01.11.2016.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов,

потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений:

- за счет собственных средств;
- за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;
- за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;
- за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие ЖК РФ, и субвенций, предоставляемых из бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением скидок.

Как определяется размер платы? В [пункте 31](#) Правил N 491 сказано, что при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений. При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме ([пункт 32](#) Правил N 491).

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

В указанный размер платежей и (или) взносов с 01.01.2017 также включаются расходы ТСЖ, 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](#) Правил N 491 ([пункт 33](#) Правил N 491).

Если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации ([пункт 34](#) Правил N 491).

Указанные в [пунктах 31 - 34](#) Правил N 491 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 ([пункт 35](#) Правил N 491).

Как вы знаете, на основании [статьи 162](#) ЖК РФ управление многоквартирным домом осуществляется на основании договора. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом включаются в плату за содержание жилого помещения, что установлено [подпунктом 1](#) [пункта 2](#) [статьи 154](#) ЖК РФ.

Что следует понимать под услугами по управлению домом? [Пунктом 1](#) [статьи 161](#) ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 утверждены [Правила](#) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, которые устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей ([пункт 1.1](#) [статьи 161](#)

ЖК РФ).

При этом деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного [пунктом 3 статьи 200 ЖК РФ](#) случая ([пункт 1.3 статьи 161 ЖК РФ](#)).

В Решении Арбитражного суда Красноярского края от 30.10.2006 N А33-14256/2006 указано, что непосредственно управляющая компания оказывает, в частности, следующие услуги управления:

- хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- начисление и сбор платы за содержание общего имущества, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- диспетчерское обслуживание;
- информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах.

Размер вознаграждения управляющей компании за деятельность по управлению жилищным фондом по муниципальному контракту, согласно материалам дела, определялся в соответствии с предельным размером затрат на управление жилищным фондом и составлял 9,1% от нормативов затрат на содержание жилищного фонда.

Между тем хотелось бы обратить внимание на следующее. Внимательное прочтение [Правил N 491](#) позволяет сделать вывод, что большинство из перечисленных функций управляющей организации по управлению многоквартирным домом представляет собой обязанности управляющей организации по договору управления.

В большинстве случаев управляющие организации выбираются по результатам открытого конкурса, проводимого в соответствии с [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами".

На организатора проведения конкурса возлагаются полномочия по установлению перечня обязательных работ и услуг по содержанию жилого помещения в отношении объекта конкурса. Данный перечень формируется из числа работ и услуг, указанных в Минимальном [перечне](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290. Он включается в состав конкурсной документации.

Итак, мы определили, какие примерно услуги оказываются управляющими организациями в ходе управления многоквартирными домами. Стоимость услуг по управлению, как показывает практика, определяется в процентном отношении от нормативов затрат на содержание жилищного фонда и входит в состав платы за содержание жилья, которую обязаны вносить как собственники, так и

наниматели помещений в многоквартирных домах по договорам социального найма или договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлены определенные сроки: плата должна вноситься ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе ([пункт 1 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Плата вносится согласно [пункту 2 статьи 155 ЖК РФ](#) на основании:

- платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр;

- информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Рассмотрим вопросы налогообложения сумм, поступающих управляющим организациям за услуги по управлению и содержанию общего имущества.

На основании [подпункта 30 пункта 3 статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) от налогообложения НДС освобождается реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме управляющими организациями у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Таким образом, при реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме НДС управляющей организацией не исчисляется.

Согласно [подпункту 1 пункта 2 статьи 170](#) НК РФ при приобретении товаров (работ, услуг), используемых для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), освобождаемых от налогообложения НДС, суммы налога, предъявленные покупателю при приобретении этих товаров (работ, услуг), учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг).

В этой связи суммы НДС, предъявленные управляющим организациям поставщиками работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включаются

управляющими компаниями в стоимость этих работ (услуг), на что указано в [Письме](#) ФНС от 03.03.2017 N СД-19-3/40@.

При этом работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые управляющим организациям организациями и индивидуальными предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от налогообложения налогом на добавленную стоимость не освобождены. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 21.07.2014 N 03-07-07/35576.

Обратите внимание на то, что НК РФ не предусмотрено освобождение от налогообложения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работ (услуг) по управлению многоквартирными домами и других работ (услуг), выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций.

Как сказано в [Письме](#) Минфина России от 21.11.2011 N 03-07-14/112, у управляющих организаций, применяющих вышеуказанные освобождения от налогообложения НДС при оказании населению коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, не имеется оснований для исключения сумм этого налога из тарифов на данные услуги.

Теперь несколько слов о налоге на прибыль организаций.

Объектом налогообложения налогом на прибыль организаций для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, в соответствии со [статьей 247](#) НК РФ признается прибыль, исчисляемая как разница между полученными доходами и произведенными расходами. Доходы и расходы, учитываемые в целях налогообложения прибыли, определяются с учетом положений [главы 25](#) НК РФ. Расходы должны соответствовать требованиям, определенным [пунктом 1 статьи 252](#) НК РФ, то есть расходы должны быть экономически обоснованы и документально подтверждены.

Суммы платежей, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах управляющей организации в рамках договора управления многоквартирным домом, учитываются в целях налогообложения прибыли. При этом расходы управляющей организации по оплате услуг специализированных организаций при условии их соответствия критериям, предусмотренным [статьей 252](#) НК РФ, также учитываются в целях налогообложения, на что указано в [Письме](#) Минфина России от 18.12.2009 N 03-03-06/1/817.

Таким образом, суммы платежей, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах управляющей организации в рамках договора управления многоквартирными домами, учитываются в целях налогообложения прибыли. При этом расходы указанной организации по оплате услуг специализированных ресурсоснабжающих организаций при условии их соответствия критериям, предусмотренным [статьей 252](#) НК РФ, также учитываются в целях налогообложения.

КВАРТПЛАТА - ДОКУМЕНТООБОРОТ

Говоря о квартплате в повседневной жизни, многие из нас подразумевают платежи, которые приходится уплачивать по квитанциям: платежи за воду и отопление, за электроэнергию и содержание жилья и прочие платежи.

О том, что следует понимать под термином "квартплата", на основании каких документов она должна уплачиваться, как осуществляется документооборот по квартирным платежам, мы расскажем в этой главе.

Так что же такое "квартплата", или "квартирная плата"?

В **Постановлении** ФАС Московского округа от 12.01.2006 по делу N КА-А40/13268-05 суд пришел к выводу, что законодатель определяет понятия "плата за пользование жилым помещением" и "квартирная плата" как тождественные. Таким образом, услуги по найму жилого помещения включают в себя услуги по содержанию и ремонту жилого фонда, капитальному ремонту жилого фонда, найму жилья (для нанимателей), а также отдельно оплачиваются коммунальные услуги.

Аналогичная позиция по данному вопросу изложена в **Постановлении** Президиума ВАС РФ от 06.04.2004 N 16419/03.

Статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, причем такая обязанность возникает:

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма - с момента заключения такого договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда - с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда - с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива - с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника помещения с момента - возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного **пунктом 3 статьи 169** ЖК РФ;
- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, - с момента такой передачи;
- застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, - с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Структура платы для нанимателей и собственников жилых помещений различна.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, согласно **пункту 1 статьи 154** ЖК РФ, состоит из следующих составляющих:

- платы за пользование жилым помещением (плата за наем);

- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- платы за коммунальные услуги.

Для собственника помещения в многоквартирном доме плата за жилое помещение и коммунальные услуги на основании [пункта 2 статьи 154 ЖК РФ](#) включает в себя:

- 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

Размер платы за жилое помещение в соответствии со [статьей 682](#) Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Если в соответствии с законом установлен максимальный размер такой платы, то плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Расшифровка понятия "жилищные услуги" дана в [пункте 5.1](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88.

Жилищные услуги - это услуги:

- по предоставлению в пользование жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

- содержанию жилого помещения, включающие в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по холодной воде, горячей воде, электрической энергии, потребляемым при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также по отведению сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме для собственников помещений в многоквартирном доме;

- сбору и вывозу жидких бытовых отходов от многоквартирных жилых домов.

Плата за коммунальные услуги согласно [пункту 5.3](#) названных выше Указаний - это плата за

холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плата за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Размер платы за наем, содержание жилого помещения для нанимателей жилья определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, что установлено [пунктом 2 статьи 156 ЖК РФ](#).

В общем случае размер платы за наем и содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) ([пункт 3 статьи 156 ЖК РФ](#)).

Плата за наем устанавливается в соответствии с Методическими [указаниями](#) установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утвержденными Приказом Минстроя России от 27.09.2016 N 668/пр.

Для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги жилищным законодательством установлены определенные сроки: плата должна вноситься ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье ([пункт 1 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Плата вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), которые должны быть представлены не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если, опять же, иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива ([пункт 2 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Аналогичное положение о том, что плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, которые исполнитель должен представить потребителю не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов, содержит [пункт 67](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354).

В [пункте 69](#) Правил N 354 перечислены сведения, которые должны быть указаны в платежном документе:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов (при применении в расчетах за коммунальные услуги по горячему водоснабжению тарифов на горячую воду, состоящих из компонента на холодную воду, используемую в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, - величина каждого из компонентов, единицы измерения объема (количества) горячей воды и тепловой энергии в натуральных величинах);

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами N 354;

г(1)) размер повышающего коэффициента, предусмотренного [пунктом 42](#) Правил N 354, в случае применения такого повышающего коэффициента при расчете платы за соответствующую коммунальную услугу, а также размер превышения платы за соответствующую коммунальную услугу, рассчитанной с применением повышающего коэффициента над размером платы за такую коммунальную услугу, рассчитанную без учета повышающего коэффициента;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды для случаев, предусмотренных Правилами N 354, в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами N 354;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных Правилами N 354, за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

с использованием жилым помещением временно проживающими потребителями;

предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

временным отсутствием потребителя в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;

уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и Правилами N 354;

иными основаниями, установленными в Правилах N 354;

з) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

и) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

к) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной потребителю в соответствии с [пунктами 72 и 75](#) Правил N 354;

к(1)) штриховые коды, предусмотренные ГОСТ Р 56042-2014 (при принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, управляемом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом решения об отказе от указания в платежном документе штриховых кодов, предусмотренных ГОСТ Р 56042-2014, такие штриховые коды в платежном документе не указываются);

л) другие сведения, подлежащие в соответствии с Правилами N 354, нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.

Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг приведена в Приложении к Приказу Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг".

Следует отметить, что организации ЖКХ вправе самостоятельно разработать формы квитанций, поскольку такое право предоставлено Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ). Как вы знаете, каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. В соответствии с [пунктом 3 статьи 9](#) Закона N 402-ФЗ первичный учетный документ составляется при совершении факта хозяйственной жизни, а если это не представляется возможным - непосредственно после его окончания. Лицо, ответственное за оформление факта хозяйственной жизни, должно обеспечивать своевременную передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета, а также достоверность этих данных.

В [Письме](#) Минрегионразвития Российской Федерации от 02.05.2007 N 8167-ЮТ/07 "О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги" указано, что расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, организация приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности в зависимости от способа управления многоквартирным домом являются обязанностью управляющих организаций, ТСЖ или ЖСК, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - соответствующих подрядных и ресурсоснабжающих организаций. Указанные лица вправе на основании возмездного договора заказать услуги по расчету размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, печати, доставке потребителям платежных документов специализированным организациям.

Деятельность расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров и применение "единых платежных документов" не могут основываться на нормативных правовых актах органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, поскольку в соответствии с [ЖК РФ](#) и [Федеральным законом](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" это не является компетенцией органов местного самоуправления и органов государственной власти городов федерального значения и не относится к вопросам местного значения.

Итак, согласно [пункту 63](#) [Правил](#) N 354 плата за коммунальные услуги вносится потребителями исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Потребители вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с исполнителем в лице управляющей организации, ТСЖ или кооператива, вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов. Такой порядок расчетов возможен в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членом ТСЖ или кооператива. В этом случае исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения представить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении ([пункт 64](#) [Правил](#) N 354).

Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем. При этом исполнитель отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, потребитель на основании [пункта 65](#) [Правил](#) N 354 вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня

оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный Правилами N 354;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Потребителю, который принял решение об осуществлении оплаты коммунальных услуг в счет будущих периодов, не требуется уведомлять об этом исполнителя коммунальных услуг либо платежного агента, о чем сказано в [Письме](#) Минстроя России от 04.09.2015 N 28485-ОЛ/04. [Правилами](#) N 354 не предусмотрено распределения платежей в счет будущих расчетных периодов пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. Указанные платежи учитываются в счет оплаты будущих периодов по результатам начисления соответствующих объемов коммунальных услуг в следующем расчетном периоде.

Если квартплата вносится наличными денежными средствами, то следует учитывать требования [Указания](#) Банка России от 11.03.2014 N 3210-У "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства".

Общие положения, касающиеся организации документооборота денежных средств, закреплены в [Положении](#) о документах и документообороте в бухгалтерском учете, утвержденном Министерством финансов СССР от 29.07.1983 N 105 (далее - Положение N 105), но, применяя этот документ, следует учитывать, что его положения применяются в части, не противоречащей нормам [Закона](#) N 402-ФЗ.

В соответствии с принципами, изложенными в [Положении](#) N 105, документооборот организации должен обеспечивать непрерывное ведение деятельности хозяйствующего субъекта, исходить из принципов рациональности, необходимости и достаточности документов.

Движение документов в организации ЖКХ должно происходить в соответствии с разработанным графиком документооборота, который разрабатывается главным бухгалтером организации ЖКХ и утверждается Приказом ее руководителя.

В частности, в графике документооборота указывается наименование документа, а также количество экземпляров, в которых составляется документ, лицо, ответственное за его оформление, срок оформления.

При осуществлении кассовых операций поступление наличных денежных средств в кассу организации должно сопровождаться оформлением приходного кассового ордера. В соответствии с законодательными требованиями приходный кассовый документ должен составляться в момент получения наличных денежных средств. Одновременно с выпиской первичных кассовых документов они подлежат отражению в кассовой книге.

Движение документов, относящихся к операциям с использованием контрольно-кассовой

техники, тесно связано с движением документов по кассе, поскольку в конечном итоге наличная выручка организации, полученная за день с использованием контрольно-кассовой техники, подлежит сдаче в кассу.

Обязаны ли организации ЖКХ применять контрольно-кассовую технику (далее - ККТ)? Обязанность применения ККТ установлена [статьей 1.2](#) Федерального закона от 22.05.2003 N 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники расчетов в Российской Федерации" (далее - Закон N 54-ФЗ). Согласно названной [статье](#) ККТ, включенная в реестр контрольно-кассовой техники, применяется на территории Российской Федерации в обязательном порядке всеми организациями и индивидуальными предпринимателями при осуществлении ими расчетов, за исключением случаев, установленных Законом N 54-ФЗ.

Виды предпринимательской деятельности, в отношении которых хозяйствующие субъекты могут не применять ККТ, установлены [статьей 2](#) Закона N 54-ФЗ. Перечень указанных видов предпринимательской деятельности является закрытым.

В [Письме](#) ФНС России от 11.05.2005 N 22-3-14/722@ "О применении ККТ" был рассмотрен вопрос о необходимости применения ККТ товариществами собственников жилья. В [письме](#) сказано, что ТСЖ, руководствуясь [статьей 137](#) ЖК РФ, вправе заключать договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

Согласно [статье 155](#) ЖК РФ члены ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со [статьей 171](#) ЖК РФ.

В связи с этим при внесении в кассу ТСЖ взносов от жильцов дома, являющихся членами данного ТСЖ, которые аккумулируются у ТСЖ и переводятся на счета организаций коммунального хозяйства, за выполненные по договорам для ТСЖ работы и предоставленные услуги применение ККТ не требуется. О том, что прием в кассу ТСЖ взносов от членов ТСЖ для целей деятельности ТСЖ не относится к расчетам для целей [Закона N 54-ФЗ](#) и не требует применения ККТ, сказано и в [Письме](#) Минфина России от 25.05.2018 N 03-01-15/35605, где также уточняется, что при приеме денежных средств за выполняемые работы, оказываемые услуги, в том числе собственникам помещений, не являющимся членами ТСЖ, ККТ применяется в обязательном порядке.

Обратите внимание, что не применять ККТ и не выдавать (направлять) бланки строгой отчетности до 01.07.2019 вправе 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. На это указывает [пункт 4 статьи 4](#) Федерального закона от 03.07.2018 N 192-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Завершая статью, отметим, что документооборот по квартплате будет зависеть от того, какой способ внесения платы будет использован потребителями.

КАССОВЫЕ ОПЕРАЦИИ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

Гражданским **кодексом** Российской Федерации предусмотрены наличные и безналичные расчеты. Расчеты с участием граждан, не связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, могут производиться наличными деньгами, причем без ограничения суммы, или в безналичном порядке. Расчеты с юридическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями производятся, как правило, в безналичном порядке, но могут производиться и наличными деньгами с учетом ограничений, установленных законом и принимаемыми в соответствии с ним банковскими правилами.

Если расчеты проводятся наличными денежными средствами, то возникает необходимость ведения кассовых операций. Об осуществлении кассовых операций организациями жилищно-коммунального комплекса мы и поговорим далее.

Прежде всего определим, какие организации и предприятия относятся к жилищно-коммунальному комплексу, для чего обратимся к **Указаниям** по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденным Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88. **Пунктом 5.20** этого документа к организациям ЖКХ отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации ЖКХ. Управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ) также включены в состав организаций ЖКХ.

Подробный **Перечень** организаций, осуществляющих деятельность в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации, приведен в Приложении N 1 к Отраслевому тарифному соглашению в ЖКХ Российской Федерации на 2017 - 2019 годы (утверждено Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения, Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения 08.12.2016). В этот **перечень** включены, в частности, организации коммунального водоснабжения и водоотведения, коммунального электроснабжения и теплоснабжения, организации по газификации и эксплуатации газового хозяйства, ремонтно-строительные организации, осуществляющие капитальный ремонт жилищного фонда. К организациям ЖКХ отнесены также мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, мусороперегрузочные станции, полигоны захоронения твердых бытовых отходов, управляющие, подрядные и другие организации, оказывающие другие услуги в ЖКХ, в том числе ремонтные, а также услуги по комплексному обслуживанию зданий и помещений, организации, осуществляющие прочие виды деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Жилищным законодательством, а именно **статьей 153** Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ), установлена обязанность по внесению гражданами и организациями платы за жилые помещения и коммунальные услуги. Указанную плату, причем своевременно и в полном объеме, обязаны вносить:

- наниматели жилого помещения по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

-
- арендаторы жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
 - члены жилищных кооперативов с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
 - собственники помещений;
 - лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающие строительство многоквартирного дома) после выдачи им разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
 - застройщики (лица, обеспечивающие строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи им разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Обратите внимание! Структура платы за жилье и коммунальные услуги различна для нанимателей и собственников.

Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плата за жилое помещение и коммунальные услуги на основании [пункта 1 статьи 154 ЖК РФ](#) включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плату за наем);
- плату за коммунальные услуги;
- 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, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования плата за жилое помещение и коммунальные услуги согласно [пункту 1.1 статьи 154 ЖК РФ](#) включает в себя:

- плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со [статьей 156.1 ЖК РФ](#);
- плату за коммунальные услуги.

Для собственника помещения в многоквартирном доме плата за жилое помещение и коммунальные услуги в силу [пункта 2 статьи 154 ЖК РФ](#) включает в себя:

- 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги, исходя из [пункта 4 статьи 154](#) ЖК РФ, складывается из платы за холодную и горячую воду, электрическую и тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, а также из платы за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Обратимся к [Правилам](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354). [Пунктом 63](#) Правил N 354 установлено, что потребители обязаны своевременно вносить плату за коммунальные услуги, причем плата вносится исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

Согласно [пункту 65](#) Правил N 354, если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не установлено иное, потребитель вправе по своему выбору:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;
- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;
- вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный Правилами N 354;
- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Исполнителем коммунальных услуг на основании [пункта 2](#) Правил N 354 могут быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. То есть исполнителем может быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные услуги.

Итак, мы определили, что организации ЖКХ могут осуществлять расчеты наличными денежными средствами, в частности, за коммунальные услуги, а также за другие работы и услуги, оплата которых производится наличными денежными средствами в кассу организации ЖКХ. Помимо этого, расчет наличными может осуществляться с сотрудниками организации ЖКХ по заработной плате, а также по суммам, выданным в подотчет.

Оборот наличных денежных средств в организации строго регламентирован, в частности, **Указанием** Банка России от 11.03.2014 N 3210-У "О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства" (далее - Указание N 3210-У) и Федеральным **законом** от 22.05.2003 N 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа" (далее - Закон N 54-ФЗ). Таким образом, можно говорить, что обращение наличных денежных средств в пределах организации регулируют в основном два законодательных акта.

Первичные учетные документы, применяемые для документального оформления операций с наличными денежными средствами, утверждены Постановлениями Госкомстата России:

- от 18.08.1998 N 88 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации";
- от 25.12.1998 N 132 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету торговых операций";
- от 05.01.2004 N 1 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты".

Перечисленными постановлениями утверждены формы первичных учетных документов, а также формы регистров, необходимых при отражении операций с использованием наличных денежных средств.

К унифицированным документам, относящимся к порядку ведения кассовых операций, относятся:

- приходный кассовый ордер (**форма N КО-1**);
- расходный кассовый ордер (**форма N КО-2**);
- кассовая книга (**форма N КО-4**);
- журнал регистрации приходных и расходных кассовых ордеров (**форма N КО-3**);
- книга учета принятых и выданных кассиром денежных средств (**форма N КО-5**).

К унифицированным документам, относящимся к порядку осуществления операций с использованием контрольно-кассовой техники, относятся:

- акт о переводе показаний денежных счетчиков на нули и регистрации контрольных счетчиков контрольно-кассовой машины (**форма N КМ-1**);
- акт о снятии показаний контрольных и суммирующих денежных счетчиков при сдаче (отправке) контрольно-кассовой машины в ремонт и при возвращении ее в организацию (**форма N КМ-2**);
- акт о возврате денежных сумм покупателям (клиентам) по неиспользованным кассовым чекам (**форма N КМ-3**);

- журнал кассира-операциониста (форма N КМ-4);
- журнал регистрации суммирующих денежных и контрольных счетчиков контрольно-кассовых машин, работающих без кассира-операциониста (форма N КМ-5);
- справка-отчет кассира-операциониста (форма N КМ-6);
- сведения о показаниях счетчиков контрольно-кассовых машин и выручке организации (форма N КМ-7);
- журнал учета вызовов технических специалистов и регистрации выполненных работ (форма N КМ-8);
- акт о проверке наличных денежных средств кассы (форма N КМ-9).

К унифицированным документам, относящимся к наличным расчетам с персоналом по оплате труда, относятся:

- расчетно-платежная ведомость (форма N Т-49);
- платежная ведомость (форма N Т-53).

В отношении иных выданных сотрудникам организации применяется авансовый отчет (унифицированная форма авансового отчета (форма N АО-1) утверждена Постановлением Госкомстата России от 01.08.2001 N 55 "Об утверждении унифицированной формы первичной учетной документации N АО-1 "Авансовый отчет").

Напоминаем, что Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ), а именно [пункт 4 статьи 9](#) этого закона, устанавливает, что формы первичных учетных документов определяет руководитель экономического субъекта по представлению должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета. При этом первичные документы должны содержать обязательные реквизиты, установленные [пунктом 2 статьи 9](#) Закона N 402-ФЗ.

В [Информации](#) Минфина России N ПЗ-10/2012 "О вступлении в силу с 1 января 2013 г. Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" сказано, что с 01.01.2013 формы первичных учетных документов, содержащиеся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, не являются обязательными к применению. Вместе с тем обязательными к применению продолжают оставаться формы документов, используемых в качестве первичных учетных документов, установленные уполномоченными органами в соответствии и на основании других федеральных законов (например, кассовых документов).

В Письмах Минфина России от 25.01.2017 N 03-01-15/3482, от 16.09.2016 N 03-01-15/54413 отмечено, что согласно [пункту 1 статьи 1](#) Закона N 54-ФЗ законодательство Российской Федерации о применении контрольно-кассовой техники состоит из Закона N 54-ФЗ и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов.

Учитывая, что принятие [Постановления](#) Госкомстата России от 25.12.1998 N 132 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету торговых операций" [Законом](#) N 54-ФЗ не предусмотрено, оно не относится к законодательству Российской Федерации о

применении контрольно-кассовой техники и, следовательно, не подлежит обязательному применению.

Данную позицию поддерживает и ФНС России в [Письме](#) от 31.03.2017 N ЕД-4-20/6050.

Общие положения, касающиеся организации документооборота денежных средств, закреплены в [Положении](#) о документах и документообороте в бухгалтерском учете, утвержденном Министерством финансов СССР от 29.07.1983 N 105. В соответствии с принципами, изложенными в данном [положении](#), документооборот организации должен обеспечивать непрерывное ведение деятельности хозяйствующего субъекта, исходить из принципов рациональности, необходимости и достаточности документов.

Движение документов в организации ЖКХ должно происходить в соответствии с графиком документооборота, который разрабатывается главным бухгалтером организации ЖКХ и утверждается Приказом ее руководителя.

В частности, в графике документооборота указываются наименование документа, а также количество экземпляров, в которых составляется документ, лицо, ответственное за его оформление, срок оформления. В отношении документооборота по учету денежных средств излишним будет отдельно указать те должности в организации, которые имеют доступ к наличным денежным средствам организации.

Особенностью документооборота по учету денежных средств является то, что все документы, как правило, сосредотачиваются в руках главного бухгалтера и (или) старшего кассира.

Например, при осуществлении кассовых операций поступление наличных денежных средств в кассу организации должно сопровождаться оформлением приходного кассового ордера. В соответствии с законодательными требованиями приходный кассовый документ должен составляться в момент получения наличных денежных средств. Выдача денежных средств из кассы оформляется расходным кассовым ордером, а также прочими документами (расчетно-платежной ведомостью, платежной ведомостью - при выдаче наличных денег для выплат заработной платы и прочих выплат, включенных в соответствии с методологией, принятой для заполнения форм федерального государственного статистического наблюдения, в фонд заработной платы и выплаты социального характера).

Одновременно с выпиской первичных кассовых документов они подлежат отражению в кассовой книге. Для учета операций по передаче наличных денег между старшим кассиром и кассирами применяется книга учета принятых и выданных кассиром денежных средств. В соответствии с законодательными требованиями движение документов происходит в пределах одной операции, то есть по факту выдачи и (или) расходования наличных денежных средств.

В отношении расчетов с персоналом по оплате труда, а также по подотчетным суммам применяется свой порядок документооборота. В частности, наличные денежные средства выдаются работнику под отчет на основании расходного кассового ордера, который оформляется согласно приказу руководителя либо по письменному заявлению подотчетного лица, составленному в произвольной форме и содержащему запись о сумме наличных денег и о сроке, на который выдаются наличные деньги, подпись руководителя и дату ([пункт 6.3](#) Указания N 3210-У).

В отношении расчетов по оплате труда существует один очень важный момент. Непосредственная выдача наличных денежных средств на руки сотрудникам организации

законодательно запрещена до тех пор, пока руководитель организации или иное уполномоченное лицо на платежной ведомости (расчетно-платежной ведомости) не поставит разрешительную подпись и не укажет срок, на который выдаются наличные деньги. Отметим, что руководитель организации или иное уполномоченное лицо должны определить срок выдачи наличных денег на оплату труда самостоятельно, учитывая при этом, что данный срок не может превышать пяти рабочих дней, включая день получения наличных со счета в банке ([пункт 6.5 Указания N 3210-У](#)).

Говоря о первичных документах, мы перечислили формы унифицированных документов, относящихся к порядку осуществления операций с использованием контрольно-кассовой техники. А в каких случаях организации ЖКХ обязаны применять контрольно-кассовую технику (далее - ККТ)?

Обязанность применения ККТ установлена [статьей 1.2 Закона N 54-ФЗ](#). Согласно названной [статье](#) применение ККТ является обязанностью хозяйствующих субъектов независимо от организационно-правовой формы при осуществлении ими расчетов, в том числе при приеме или выплате денежных средств с использованием наличных и (или) электронных средств платежа за реализуемые товары, выполняемые работы, оказываемые услуги.

Виды деятельности и услуг, в отношении которых хозяйствующие субъекты могут не применять ККТ, установлены [Законом N 54-ФЗ](#). Перечень указанных видов деятельности и услуг является закрытым.

Напомним, что с 15.07.2016 [Закон N 54-ФЗ](#) был существенно изменен Федеральным [законом](#) 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" (далее - Закон N 290-ФЗ).

Если деятельность, осуществляемая хозяйствующим субъектом, относится к выполнению работ, оказанию услуг населению (за исключением оказания услуг общественного питания организацией или индивидуальным предпринимателем, имеющим работников, с которыми заключены трудовые договоры), то он до 01.07.2019 может осуществлять расчеты без применения ККТ при условии выдачи им соответствующего бланка строгой отчетности в порядке, установленном [Законом N 54-ФЗ](#) до внесения в него изменений (то есть до 15.07.2016) ([пункт 8 статьи 7 Закона N 290-ФЗ](#)).

Что касается ТСЖ, то в [Письме](#) от 11.05.2005 N 22-3-14/722@ "О применении ККТ" был рассмотрен вопрос о необходимости применения ККТ товариществами собственников жилья. В [письме](#) сказано, что ТСЖ, руководствуясь [статьей 137 ЖК РФ](#), вправе заключать договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

Согласно [статье 155 ЖК РФ](#) члены ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со [статьей 171 ЖК РФ](#).

В связи с этим при внесении в кассу ТСЖ взносов от жильцов дома, являющихся членами

данного ТСЖ, которые аккумулируются у ТСЖ и переводятся на счета организаций коммунального хозяйства, за выполненные по договорам для ТСЖ работы и предоставленные услуги применение ККТ не требуется.

Итак, поскольку применение ККТ является обязательным для хозяйствующих субъектов на территории Российской Федерации, за несоблюдение этой обязанности российским законодательством должна быть предусмотрена ответственность. В соответствии с [частью 2 статьи 14.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) за неприменение ККТ в установленных законодательством Российской Федерации о применении контрольно-кассовой техники случаях организации и индивидуальные предприниматели привлекаются к административной ответственности в виде штрафа в размере:

- от 3/4 до 1 размера суммы расчета, осуществленного с использованием наличных денежных средств и (или) электронных средств платежа без применения ККТ, но не менее 30 000 руб. - для юридических лиц;

- от 1/4 до 1/2 размера суммы расчета, осуществленного без применения ККТ, но не менее 10 000 руб. - для должностных лиц.

К индивидуальным предпринимателям в соответствии с административным правом ([статья 2.4](#) КоАП РФ) применяются нормы ответственности, предусмотренные для должностных лиц.

За повторное совершение административного правонарушения в случае, если сумма расчетов, осуществленных без применения ККТ, составила, в том числе в совокупности, один миллион рублей и более, организации и индивидуальные предприниматели привлекаются в соответствии с [частью 3 статьи 14.5](#) КоАП РФ к административной ответственности в виде:

- дисквалификации на срок от 1 года до 2 лет - для должностных лиц;

- приостановления деятельности на срок до 90 суток - для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Обратите внимание: в [Примечании к статье 14.5](#) КоАП РФ предусмотрена возможность хозяйствующим субъектам избежать ответственности, предусмотренной [частью 2 названной статьи](#). Для этого необходимо добровольно письменно заявить в налоговый орган о допущенном нарушении и добровольно устранить правонарушение до вынесения постановления об административном правонарушении. При этом должны быть соблюдены в совокупности следующие условия:

- на момент обращения с заявлением налоговый орган не располагал соответствующими сведениями и документами о совершенном административном правонарушении;

- представленные сведения и документы являются достаточными для установления события административного правонарушения.

Еще на один момент следует обратить внимание. Если организация ЖКХ осуществляет наличные денежные расчеты с другими организациями или индивидуальными предпринимателями, ей необходимо помнить о существующем ограничении в расчетах наличными. Наличные расчеты в валюте Российской Федерации и иностранной валюте между участниками наличных расчетов, к которым отнесены организации и индивидуальные предприниматели, в рамках одного договора,

заключенного между указанными лицами, могут производиться в размере, не превышающем 100 тысяч рублей либо сумму в иностранной валюте, эквивалентную 100 тысячам рублей по официальному курсу Банка России на дату проведения наличных расчетов. Такое ограничение установлено Указанием Банка России от 07.10.2013 N 3073-У "Об осуществлении наличных расчетов" (далее - Указание N 3073-У), а именно **пунктом 6**, в котором также уточняется, что наличные расчеты производятся в размере, не превышающем предельный размер наличных расчетов, при исполнении гражданско-правовых обязательств, предусмотренных договором, заключенным между участниками наличных расчетов, и (или) вытекающих из него и исполняемых как в период действия договора, так и после окончания срока его действия.

Заметим, что данное ограничение не распространяется на наличные расчеты в валюте Российской Федерации и иностранной валюте между участниками наличных расчетов и физическими лицами, что следует из **пункта 5** Указания N 3073-У.

Без учета предельного размера наличных расчетов осуществляется расходование поступивших в кассы участников наличных расчетов наличных денег в валюте Российской Федерации на следующие цели (**пункт 6** Указаний N 3073-У):

- выплаты работникам, включенные в фонд заработной платы, и выплаты социального характера;
- личные (потребительские) нужды индивидуального предпринимателя, не связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности;
- выдачу работникам под отчет.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ, ВЫСТАВЛЯЕМЫЕ ЖИЛЬЦАМ ПО ПОСРЕДНИЧЕСКОЙ КВАЛИФИКАЦИИ

Обязанность по внесению гражданами и организациями платы за жилые помещения и коммунальные услуги установлена жилищным законодательством Российской Федерации. О том, как осуществляется взимание платы за оказанные коммунальные услуги организациями жилищно-коммунального комплекса, а также о некоторых других вопросах, касающихся коммунальных платежей, мы и поговорим далее.

Обратимся к **Правилам** предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), и дадим несколько определений.

Для справки. **Правила** N 354 регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных

услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

Коммунальные услуги представляют собой 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, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Исполнителем коммунальных услуг может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. Иными словами, исполнителями могут быть управляющая организация, ТСЖ, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Несмотря на то что это не вполне отвечает нормам Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ), на практике деятельность исполнителя зачастую рассматривается как посредническая. На это указывает и Минфин России, о чем можно судить на основании [Письма](#) от 04.12.2012 N 03-03-06/1/622. Допускает такую квалификацию деятельности исполнителя и арбитражная практика, на что, в частности, указывает [Постановление](#) ФАС Уральского округа от 17.01.2013 N Ф09-12136/12 по делу N А76-24940/2011.

Права и обязанности исполнителя коммунальных услуг определены [разделом IV](#) Правил N 354.

В соответствии с [подпунктом "б" пункта 31](#) Правил N 354 заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям, является обязанностью исполнителя.

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, который 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 ([пункт 6](#) Правил N 354).

При этом в силу [пункта 32](#) Правил N 354 исполнитель имеет право требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Обязанностью потребителя в соответствии с [пунктом 34](#) Правил N 354 является своевременное и в полном объеме внесение платы за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя

из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с [подпунктом е\(2\) пункта 32](#) Правил N 354, в случаях, установленных названными Правилами, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу ([пункт 37](#) Правил N 354).

Плата за коммунальные услуги вносится потребителями исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту ([пункт 63](#) Правил N 354). Плата вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги ([пункт 66](#) Правил N 354).

Основанием для внесения платы являются платежные документы, которые исполнитель должен представить потребителям не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов ([пункт 67](#) Правил N 354).

Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг".

В каком порядке вносится плата за коммунальные услуги? Для ответа на этот вопрос обратимся к [статье 155](#) ЖК РФ.

[Подпунктом 1 пункта 2 статьи 155](#) ЖК РФ установлено, что оплачивать коммунальные услуги можно на основании платежных документов, которые предоставляются потребителям (в том числе в электронных формах, размещенных в системе). Кроме того, в силу [подпункта 2 пункта 2 статьи 155](#) ЖК РФ оплата коммунальных услуг может осуществляться потребителем на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Для справки. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за коммунальные услуги этой управляющей организации ([пункт 4 статьи 155](#) ЖК РФ).

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи, связанные с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива ([пункт 5 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Не являющиеся членами ТСЖ либо жилищного или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы ТСЖ либо кооператив, вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ либо названными кооперативами ([пункт 6 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Управляющая организация, ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такой управляющей организацией, ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации ([пункт 6.2 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за коммунальные услуги вносят этой управляющей организации ([пункт 7 статьи 155 ЖК РФ](#)).

В случаях, когда предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающей организацией и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами ([статья 157.2 ЖК РФ](#)), плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами ([пункт 7.5 статьи 155 ЖК РФ](#)).

По мнению специалистов Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 05.05.2006 N 03-03-05/8, плата членом ТСЖ за коммунальные услуги является выручкой от реализации работ, услуг и, соответственно, учитывается ТСЖ при определении налоговой базы по налогу на прибыль организации. При этом для целей налогообложения ТСЖ учитываются расходы, отвечающие требованиям, предусмотренным [пунктом 1 статьи 252](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

Вместе с тем, как отмечено в названном выше [Письме](#), а также в [Письме](#) ФНС России от 09.08.2010 N ШС-37-3/8663@, если в соответствии с Уставом, утвержденным общим собранием членом ТСЖ, на товарищество либо жилищный, жилищно-строительный кооператив возложены обязанности по предоставлению коммунальных услуг и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг), действуя при этом от имени и за счет членом ТСЖ (то есть является исходя из договорных обязательств посредником, закупающим по поручению членом ТСЖ коммунальные услуги), то налогообложение налогом на прибыль средств, поступающих на счета ТСЖ от данной посреднической деятельности, осуществляется в порядке, предусмотренном [подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#), то есть только в части посреднического, агентского или

иного аналогичного вознаграждения ТСЖ за его посреднические, агентские или иные аналогичные услуги.

Такая же позиция была высказана Минфином России в [Письме](#) от 26.02.2007 N 03-07-15/24. В частности, в нем сказано, что если на ТСЖ возложены обязанности по предоставлению коммунальных услуг и ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ заключает договоры с производителями (поставщиками) коммунальных услуг, то налогообложение налогом на добавленную стоимость и налогом на прибыль организаций средств, поступающих на счета ТСЖ, осуществляется в порядке, предусмотренном для организаций, осуществляющих посредническую деятельность, то есть в порядке, установленном [пунктом 1 статьи 156 НК РФ](#) и [подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#).

Напомним, что согласно [пункту 1 статьи 1005](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

Если агент действует от своего имени, но за счет принципала, то к отношениям, вытекающим из агентского договора, применяются правила, предусмотренные [главой 51 "Комиссия"](#) ГК РФ, если эти правила не противоречат положениям данной [главы](#) ГК РФ или существу агентского договора, что следует из [статьи 1011](#) ГК РФ. Таким образом, предметом агентского договора являются любые взаимоотношения агента с третьими лицами в интересах принципала, в том числе выполнение функций комиссионера.

Ответ на вопрос о том, являются ли денежные средства, поступающие в управляющую компанию от собственников многоквартирных домов за коммунальные услуги и далее перечисляемые поставщику коммунальных услуг, доходом управляющей компании в целях налога на прибыль, дан в [Письме](#) Минфина России от 27.10.2011 N 03-03-06/1/692. В нем сказано, что суммы платежей за коммунальные услуги, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах управляющей организации в рамках договора управления многоквартирными домами, учитываются в целях налогообложения прибыли, поскольку не указаны в [статье 251 НК РФ](#) в качестве средств целевого финансирования. При этом расходы указанной организации по оплате услуг специализированных ресурсоснабжающих организаций при условии их соответствия критериям, предусмотренным [статьей 252 НК РФ](#), также учитываются в целях налогообложения.

В случае оказания услуг по управлению многоквартирным домом на условиях агентских договоров следует учитывать положения [подпункта 9 пункта 1 статьи 251](#) и [пункта 9 статьи 270 НК РФ](#), согласно которым при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы (расходы) в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) поверенному (переданного комиссионером, агентом и (или) иным поверенным) в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или иному аналогичному договору, а также в счет возмещения (оплаты) затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров.

Следует заметить, что нередко управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы применяют упрощенную систему налогообложения (далее - УСН). В [Письме](#) Минфина России от 05.02.2010 N 03-11-06/2/15 дан ответ на частный запрос налогоплательщика - управляющей организации о том, являются ли заключенные договоры посредническими. Из вопроса следует, что управляющей организацией были заключены следующие соглашения:

- договор на отпуск питьевой воды и прием сточных вод, где обязанностью управляющей компании является оплата отпущенной питьевой воды и принятых сточных вод и доведение отпущенной питьевой воды до потребителей (граждан, проживающих в многоквартирных жилых домах);

- договор на расчет, сбор и перечисление платежей граждан за отпущенную питьевую воду, где управляющая компания принимает на себя обязанности по производству расчетов и приему от населения платежей в пользу ресурсоснабжающей организации, которая, в свою очередь, производит оплату управляющей компании за услуги по расчету и сбору платежей с населения;

- договор снабжения тепловой энергией, где управляющая компания обязуется принять и оплачивать принятые тепловую энергию и теплоноситель;

- соглашение, по которому управляющая компания осуществляет сбор и перечисление на расчетный счет поставщика коммунальных платежей, поступивших от населения за тепловую энергию, отпущенную по договору снабжения тепловой энергией. Также определен размер вознаграждения управляющей компании за оказание данной услуги.

При применении УСН согласно [пункту 1 статьи 346.15 НК РФ](#) в составе доходов учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248 НК РФ](#), при этом в составе доходов не учитываются доходы, предусмотренные [статьей 251 НК РФ](#).

Согласно [подпункту 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому аналогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относится комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Согласно положениям [пункта 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 17.11.2004 N 85](#) сделка, совершенная до заключения договора комиссии, не может быть признана заключенной во исполнение поручения комитента. В связи с этим при агентском договоре сделка с третьими лицами агентом, выступающим от своего имени, но за счет принципала, должна быть совершена после заключения агентского договора и только в интересах принципала. При соблюдении вышеуказанных условий по сделке с третьими лицами у агента, применяющего УСН, в составе доходов при определении объекта налогообложения учитывается только агентское вознаграждение.

Если предпринимательская деятельность ТСЖ, исходя из договорных обязательств, является посреднической деятельностью по закупке по поручению собственников помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, то доходом ТСЖ будет являться комиссионное,

агентское или иное аналогичное вознаграждение. Аналогичная позиция высказана в Письмах Минфина России от 27.08.2009 N 03-11-06/2/164, от 10.12.2009 N 03-11-06/2/260, от 27.01.2017 N 03-11-11/4260.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно судить, насколько важным представляется квалификация договора, заключенного между собственниками жилых помещений и исполнителем коммунальных услуг. Если этот договор может рассматриваться как посреднический, в рамках которого исполнитель приобретает для собственников жилья коммунальные услуги у ресурсоснабжающих организаций, то под налогообложение у исполнителя, получающего плату за коммунальные услуги, будет подпадать только его комиссионное вознаграждение. В противном случае все суммы платежей, получаемых от собственников, будут признаваться доходом, что подтверждается и разъяснениями финансистов, изложенными в [Письме](#) Минфина России от 10.02.2014 N 03-11-06/2/5152.

Обратите внимание, что с 01.01.2018 вступил в силу [подпункт 4 пункта 1.1 статьи 346.15 НК РФ](#), которым установлено, что доходы, полученные ТСЖ, товариществами собственников недвижимости, управляющими организациями, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами (далее - управляющая организация) от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями, при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, в составе их доходов не учитываются.

По мнению Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 14.06.2018 N 03-11-06/2/40525, положения названного выше [подпункта](#) распространяются в том числе и на доходы, полученные управляющей организацией от собственников (пользователей) недвижимости в оплату оказанных им коммунальных услуг, в случае оказания таких коммунальных услуг управляющей организацией, заключившей договоры ресурсоснабжения (договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

ПОЛУЧЕНИЕ ИЗ БЮДЖЕТА ФИНАНСИРОВАНИЯ НА КОМПЕНСАЦИЮ КВАРТПЛАТЫ - КВАЛИФИКАЦИЯ, УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Жилищным законодательством Российской Федерации установлена обязанность по внесению гражданами и организациями платы за жилые помещения и коммунальные услуги.

Между тем целым рядом законодательных актов Российской Федерации предусмотрены меры социальной поддержки в виде предоставления отдельным категориям граждан льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг. Расходы организаций жилищно-коммунального комплекса по предоставлению льгот на оплату жилья компенсируются из бюджета. О том, как квалифицировать такие компенсации, как осуществлять их бухгалтерский и налоговый учет, мы и поговорим в этой главе.

Прежде всего отметим, что структура платы за жилье и коммунальные услуги для собственников и нанимателей жилых помещений различна.

[Статьей 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) установлено, что плата для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного

фонда, состоит из:

- платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- платы за коммунальные услуги.

Жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда социального использования могут быть предоставлены гражданам по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, что следует из [раздела III.1 ЖК РФ](#).

Плата для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования согласно [пункту 1.1 статьи 154 ЖК РФ](#) состоит из:

- платы за наем жилого помещения ([Порядок](#) установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2014 N 1356);

- платы за коммунальные услуги.

Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме плата за жилое помещение и коммунальные услуги на основании [пункта 2 статьи 154 ЖК РФ](#) включает в себя:

- 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

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 ([пункт 4 статьи 154 ЖК РФ](#)).

В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую

энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме ([пункт 5 статьи 154 ЖК РФ](#)).

[Статьей 682](#) Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Если в соответствии с законом установлен максимальный размер такой платы, то плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Размер платы за наем, содержание жилого помещения для нанимателей жилья по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и устанавливается органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) ([пункты 2, 3 статьи 156 ЖК РФ](#)).

В аналогичном порядке устанавливается размер вышеназванной платы для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Плата за наем устанавливается в соответствии с Методическими [указаниями](#) установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утвержденными Приказом Минстроя Российской Федерации от 27.09.2016 N 668/пр.

Размер платы за наем государственного или муниципального жилья зависит также от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома ([пункт 4 статьи 156 ЖК РФ](#)).

Согласно [пунктам 5.1 и 5.2](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88 (далее - Приказ Росстата N 88), плата за жилое помещение или так называемая квартплата - это плата населения за следующие услуги:

- по предоставлению в пользование жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

- по содержанию жилого помещения, включающие в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по холодной воде, горячей воде, электрической энергии, потребляемым при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также по отведению сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме для собственников помещений в многоквартирном доме;

- по сбору и вывозу жидких бытовых отходов от многоквартирных жилых домов.

Граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за наем, что определено [пунктом 9 статьи 156 ЖК РФ](#).

Малоимущими гражданами в целях ЖК РФ являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению ([пункт 2 статьи 49 ЖК РФ](#)).

Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов, что установлено [пунктом 1 статьи 160 ЖК РФ](#).

Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению ([пункт 3 статьи 160 ЖК РФ](#)).

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг довольно большой, назовем лишь некоторые категории граждан, имеющих право на компенсации по оплате жилья.

Члены семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, имеют право на компенсационные выплаты по оплате:

- общей площади занимаемых ими жилых помещений (в коммунальных помещениях - жилой площади), а также найма, содержания и ремонта жилых помещений, а собственники жилых помещений и члены жилищно-строительных (жилищных) кооперативов - содержания и ремонта объектов общего пользования в многоквартирных жилых домах ([пункт 4 статьи 24 Федерального закона от 27.05.1998 N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих"](#) (далее - Закон N 76-ФЗ)).

За вдовами (вдовцами) военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, имеющими право на перечисленные гарантии и компенсации, сохраняется это право до повторного вступления в брак ([пункт 6 статьи 24 Закона N 76-ФЗ](#)).

Гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие чернобыльской катастрофы или с работами по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, гарантируется компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50 процентов платы за наем и (или) платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению

многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исходя из занимаемой общей площади жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и в приватизированных жилых помещениях соответственно (в пределах норм, предусмотренных законодательством Российской Федерации), в том числе проживающим совместно с ними членам их семей ([статья 14](#) Закона Российской Федерации от 15.05.1991 N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС").

Гражданам, получившим суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышающую 25 сЗв (бэр), гарантируется компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50 процентов платы за наем и (или) платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исходя из занимаемой общей площади жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и в приватизированных жилых помещениях соответственно (в пределах норм, предусмотренных законодательством Российской Федерации), в том числе проживающим совместно с ними членам их семей ([пункт 17 статьи 2](#) Федерального закона от 10.01.2002 N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне").

Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в размере 50 процентов. При этом меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг предоставляются лицам, проживающим в жилых помещениях независимо от вида жилищного фонда, и не распространяются на установленные Правительством Российской Федерации случаи применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг ([статья 17](#) Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (далее - Закон N 181-ФЗ)).

По разъяснениям Минтруда России, содержащимся в [Письме](#) от 07.09.2012 N 13-3/10/2-1570, формулировка [статьи 17](#) Закона N 181-ФЗ дает основание полагать, что меры социальной поддержки предоставляются одиноко проживающим инвалидам на оплату всей занимаемой площади и всего объема потребленных коммунальных услуг, а инвалидам, проживающим совместно с другими членами семьи, - только на долю жилого помещения, приходящуюся на инвалида.

Данная позиция была высказана ранее в [Письме](#) Минрегионразвития России от 25.12.2006 N 14713-РМ/07.

Помимо перечисленных нами Законов меры социальной поддержки в виде предоставления льгот по оплате жилья предусмотрены, в частности:

- Федеральным законом от 12.01.1995 N 5-ФЗ "О ветеранах" ([подпункт 4 пункта 1 статьи 13](#));
- Федеральным законом от 26.11.1998 N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку "Теча" ([статья 11](#)).

Полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг переданы Российской Федерацией органам государственной власти субъектов Российской Федерации, средства на реализацию указанных мер социальной поддержки предусматриваются в виде

субвенций.

Под субвенциями бюджетам субъектов Российской Федерации из федерального бюджета в соответствии со [статьей 133](#) Бюджетного кодекса Российской Федерации понимаются межбюджетные трансферты, предоставляемые бюджетам субъектов Российской Федерации в целях финансового обеспечения расходных обязательств субъектов Российской Федерации и (или) муниципальных образований, возникающих при выполнении полномочий Российской Федерации, переданных для осуществления органам государственной власти субъектов Российской Федерации и (или) органам местного самоуправления в установленном порядке.

Указанные субвенции предоставляются бюджетам субъектов Российской Федерации для предоставления субвенций местным бюджетам. Субъекты Российской Федерации вправе предоставлять субвенции бюджетам муниципальных районов для предоставления их бюджетам городских, сельских поселений (внутригородских районов), входящих в их состав.

Субвенции бюджетам субъектов Российской Федерации из федерального бюджета, предоставляемые на исполнение отдельных расходных обязательств муниципальных образований, расходуются в порядке, установленном федеральными законами, принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Субвенции зачисляются на счета бюджетов субъектов Российской Федерации, форма предоставления мер социальной поддержки определяется нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Средства на реализацию указанных полномочий носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели, в противном случае Правительство Российской Федерации вправе осуществить взыскание средств в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Бюджетные средства, полученные субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями, распределяются между организациями жилищно-коммунального комплекса для покрытия убытков организаций ЖКХ на возмещение расходов по предоставлению льгот и субсидий населению, а также на другие цели.

[Правила](#) предоставления субвенций из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации и бюджету г. Байконура на оплату жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан и осуществления расходов бюджетов субъектов Российской Федерации и бюджета г. Байконура, источником финансового обеспечения которых являются указанные субвенции, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 N 861.

[Пунктом 5.20](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата N 88, к организациям ЖКХ отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Полный перечень организаций ЖКХ по видам экономической деятельности, услугам и работам приведен в [Приложениях N 1, N 4 и N 5](#) к Отраслевому тарифному соглашению в ЖКХ Российской Федерации.

Федерации на 2017 - 2019 годы (утверждено Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения, Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения 08.12.2016).

Как учитываются суммы поступившего бюджетного финансирования в целях бухгалтерского учета и налогообложения организациями ЖКХ?

В статье мы уже сказали о том, что бюджетные средства организации ЖКХ получают на определенные цели, то есть средства, полученные на компенсацию жилищных услуг, являются целевыми. В бухгалтерском учете такие финансовые ресурсы получили название целевого финансирования.

Если организация ЖКХ является коммерческой организацией, то она руководствуется **Планом** счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и **Инструкцией** по его применению, которые утверждены Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н (далее - План счетов бухгалтерского учета, Инструкция). Для учета средств целевого финансирования предназначен балансовый счет 86 "Целевое финансирование", причем Инструкцией к **счету 86** определено, что он предназначен для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных средств и других.

Исходя из специфики своей деятельности, в учетной политике организации следует закрепить виды средств, учитываемые ею в качестве целевого финансирования.

Так, например, если организацией ЖКХ продажа товаров (работ, услуг) осуществляется с учетом льгот, то в качестве целевого финансирования ею будут учитываться суммы бюджетных средств, получаемых ею на компенсацию расходов, связанных с реализацией товаров (работ, услуг) с учетом льгот.

Средства бюджетного финансирования на компенсацию квартплаты отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Еще в 1997 году Приказом Госстроя от 14.07.1997 N 17-45 были утверждены **Рекомендации** по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья, где сказано, что средства целевого финансирования ТСЖ образуются, в частности, из целевых взносов домовладельцев и средств бюджетного финансирования, в том числе по предоставлению льгот отдельным категориям граждан, субсидий, предоставленных гражданам при оплате жилья и коммунальных услуг.

К счету, на котором учитывается целевое финансирование, можно открыть следующие субсчета:

86-1 "Целевые взносы собственников жилья";

86-2 "Компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг";

86-3 "Дотации из местного бюджета";

86-4 "Скидки льготным категориям населения";

86-5 "Поступления от предпринимательской (хозяйственной деятельности)";

86-6 "Прочие целевые поступления".

В соответствии со [статьей 9](#) Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. Не допускается принятие к бухгалтерскому учету документов, которыми оформляются не имевшие места факты хозяйственной жизни, в том числе лежащие в основе мнимых и притворных сделок. Доказательствами размера произведенных расходов являются первичные документы, подтверждающие объем предоставленных льгот, их частичную оплату, а также правомерность предоставления льгот по оплате жилищных услуг.

На основании [подпункта 1 пункта 1 статьи 146](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) объектом обложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации независимо от источника финансирования.

При реализации товаров (работ, услуг) с учетом субсидий, предоставляемых бюджетами бюджетной системы Российской Федерации в связи с применением налогоплательщиками государственных регулируемых цен, или с учетом льгот, предоставляемых отдельным потребителям в соответствии с законодательством, налоговая база определяется как стоимость реализованных товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из фактических цен их реализации, что установлено [пунктом 2 статьи 154](#) НК РФ.

Суммы субсидий, предоставляемых бюджетами различного уровня в связи с применением налогоплательщиком государственных регулируемых цен, или льгот, предоставляемых отдельным потребителям в соответствии с законодательством, при определении налоговой базы не учитываются.

[Статьей 11](#) НК РФ определено, что институты, понятия и термины гражданского, семейного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в НК РФ, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено НК РФ.

Согласно [статье 162](#) Бюджетного кодекса Российской Федерации получатель бюджетных средств принимает и (или) исполняет в пределах доведенных лимитов бюджетных обязательств и (или) бюджетных ассигнований бюджетные обязательства.

Вопрос о порядке уплаты НДС при получении субсидий из бюджета организацией, оказывающей населению жилищно-коммунальные услуги по государственным регулируемым ценам, был рассмотрен столичными налоговиками в [Письме](#) УФНС России по городу Москве от 23.06.2009 N 16-15/63905, где сделан вывод, что налогоплательщики вправе определять налоговую базу по НДС в соответствии с [пунктом 2 статьи 154](#) НК РФ только в случае, если реализация ими товаров (работ, услуг) осуществляется по государственным регулируемым ценам. При этом соответствующий бюджет возмещает им фактически полученные убытки, связанные с применением указанных цен, выделяя соответствующие субсидии. Кроме того, налогоплательщики должны являться получателями указанных средств (бюджетополучателями).

В этом случае указанные средства, выделяемые налогоплательщикам из бюджета для возмещения фактически полученных убытков, связанных с применением государственных регулируемых цен на товары (работы, услуги), не включаются в налоговую базу в целях исчисления НДС, так как их

получение не связано с расчетами по оплате реализованных товаров (работ, услуг).

Напомним, что с точки зрения [главы 25](#) "Налог на прибыль организаций" НК РФ все доходы налогоплательщика делятся на налогооблагаемые доходы и доходы, не учитываемые при налогообложении. Из состава налогооблагаемых доходов исключаются доходы, прямо перечисленные в [статье 251](#) НК РФ. Перечень доходов, не учитываемых при определении налоговой базы, закрытый, и не подлежит расширительному толкованию.

Так как средства целевого финансирования включены в данный перечень, то понятно, что суммы целевого финансирования не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль, на что указывает и [подпункт 14 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ, согласно которому доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, при определении налоговой базы не учитываются.

Однако это возможно только при выполнении некоторых условий. Помимо соблюдения целевого использования полученных средств, налогоплательщик обязан организовать отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего целевое финансирование, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения. Такие разъяснения даны специалистами Минфина России в [Письме](#) от 04.09.2009 N 03-03-06/1/574.

Обратите внимание! Как разъяснили финансисты в [Письме](#) от 11.04.2008 N 03-03-06/4/26, применительно к ряду доходов, относящихся к средствам целевого финансирования, помимо соблюдения их целевого назначения предъявляются дополнительные условия исключения этих доходов из налоговой базы. Получатели доходов в виде целевого финансирования обязаны не только соблюдать их целевое назначение, но и выполнять иные установленные источником средств целевого финансирования условия их предоставления.

Если нарушается целевое использование полученных средств, то организация должна включить полученные средства в налогооблагаемую базу. Причем в налоговую базу, помимо средств целевого финансирования, включаются и суммы доходов, полученных от их нецелевого использования. В [Письме](#) Минфина России от 19.08.2009 N 03-03-06/4/68 финансисты указывают на то, что суммы процентов, полученных организацией от временного размещения целевых средств на депозитных счетах в банках, на основании [пункта 6 статьи 250](#) НК РФ учитываются в составе внереализационных доходов.

Если все средства целевого финансирования использованы не по назначению, то вопрос ясен - с них придется заплатить налог. А как быть в том случае, если использование полученных средств не по-назначению осуществлено лишь в части целевого финансирования. Фискальные органы, конечно же, будут настаивать на том, что налогоплательщик обязан заплатить налог со всего объема целевого финансирования. Вместе с тем сам НК РФ такого требования не содержит.

Учитывая это, организации, по мнению автора, нужно в своей налоговой политике предусмотреть положение о том, что в такой ситуации под налогообложение "подпадают" исключительно сами средства, использованные не по назначению. При возникновении спорной ситуации это может стать серьезным аргументом в свою защиту.

НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ ПО ОБСЛУЖИВАЮЩИМ ПРОИЗВОДСТВАМ И ХОЗЯЙСТВАМ

Для плательщиков налога на прибыль, имеющих в своей структуре подразделения, осуществляющие деятельность, связанную с использованием объектов обслуживающих производств и хозяйств, российским налоговым законодательством установлены особенности определения налоговой базы по налогу на прибыль, о которых мы и расскажем в предлагаемой читателям главе.

К обслуживающим производствам и хозяйствам в целях налогообложения прибыли организаций относятся подсобные хозяйства, объекты жилищно-коммунального хозяйства, социально-культурной сферы, учебно-курсовые комбинаты и иные аналогичные хозяйства, производства и службы, осуществляющие реализацию товаров, работ, услуг как своим работникам, так и сторонним лицам.

Организации, в состав которых входят подразделения, осуществляющие деятельность, связанную с использованием объектов обслуживающих производств и хозяйств (далее - ОПХ), руководствуясь [статьей 275.1](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), определяют налоговую базу по названной деятельности отдельно от налоговой базы по иным видам деятельности.

Таким образом, сначала следует определить, отвечает ли структурное подразделение налогоплательщика критериям отнесения подразделений организации к объектам ОПХ в целях [статьи 275.1](#) НК РФ, а именно:

- наличие у налогоплательщика подразделения, осуществляющего деятельность, связанную с использованием объектов обслуживающих производств, хозяйств и служб, причем вне зависимости от того, является ли деятельность такого подразделения целью создания организации или нет (изложенное закреплено в [части 1 статьи 275.1](#) НК РФ), то есть вид деятельности, связанный с эксплуатацией объекта, не единственный;

- осуществление в целях налогообложения прибыли реализации товаров, работ, услуг таким подразделением за плату (данный вывод следует из [пункта 1 статьи 39](#) НК РФ);

- реализация товаров, работ и услуг как своим работникам, так и сторонним лицам.

В [Письме](#) ФНС России от 10.01.2012 N АС-4-3/9 отмечено, что если структурное подразделение налогоплательщика отвечает указанным критериям, то налоговая база по деятельности, связанной с использованием объектов ОПХ, определяется с учетом норм [статьи 275.1](#) НК РФ.

Если же эти критерии не соблюдены, то налоговая база по таким подразделениям определяется в общеустановленном порядке. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) УФНС России по городу Москве от 28.08.2012 N 16-15/080199@.

Подтверждают эту позицию и [Письма](#) Минфина России от 17.04.2017 N [03-03-06/1/22616](#), от 25.07.2016 N [03-03-06/1/43376](#).

В [Письме](#) Минфина России от 25.03.2010 N [03-03-06/1/177](#) был рассмотрен вопрос о порядке учета в целях налогообложения прибыли затрат на содержание арендованного объекта ОПХ. Как следует из [части 1 статьи 275.1](#) НК РФ, определяют налоговую базу по налогу на прибыль в порядке, изложенном в [статье 275.1](#) НК РФ, те налогоплательщики, которые имеют объекты ОПХ на своем балансе. Если объект ОПХ не находится у налогоплательщика на праве собственности и не используется им в деятельности, приносящей доход, затраты на содержание указанного объекта не могут быть приняты к учету в целях налогообложения прибыли.

Аналогичная позиция в отношении арендованных объектов ОПХ была высказана в более раннем

Письме Минфина России - от 24.08.2009 N 03-03-06/1/545. В этом **Письме** также отмечено, что поскольку объекты ОПХ не находятся у арендатора на правовых основаниях, затраты на их содержание не могут быть приняты арендатором к учету в целях налогообложения прибыли (речь в **Письме** шла о столовой и здравпункте, принадлежащих арендодателю, в которых обслуживались работники арендатора и который компенсировал арендодателю часть расходов по содержанию этих объектов).

Как следует определять налоговую базу по налогу на прибыль, если организация имеет несколько объектов обслуживающих производств и хозяйств - в целом по всем объектам или по каждому отдельно?

По разъяснениям Минфина России, содержащимся в Письмах от 23.03.2009 N 03-03-06/1/174, от 24.11.2008 N 03-03-06/1/648, налоговая база по деятельности объектов ОПХ определяется в целом по всем обслуживающим производствам и хозяйствам.

К объектам жилищно-коммунального хозяйства относятся:

- жилой фонд, гостиницы (за исключением туристических), дома и общежития для приезжих;
- объекты внешнего благоустройства, искусственные сооружения, бассейны, сооружения и оборудование пляжей;
- объекты газо-, тепло- и электроснабжения населения;
- участки, цехи, базы, мастерские, гаражи, специальные машины и механизмы, складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства социально-культурной сферы, физкультуры и спорта.

К объектам социально-культурной сферы относятся:

- объекты здравоохранения, культуры;
- детские дошкольные объекты, детские лагеря отдыха, санатории (профилактории), базы отдыха, пансионаты;
- объекты физкультуры и спорта (в том числе треки, ипподромы, конюшни, теннисные корты, площадки для игры в гольф, бадминтон, оздоровительные центры);
- объекты непромышленных видов бытового обслуживания населения (бани, сауны).

Согласно разъяснениям, содержащимся в **Письме** Минфина России от 18.05.2011 N 03-03-06/1/300, водонасосная станция, тепловая электростанция и котельная, обеспечивающие основную деятельность организации и используемые для оказания услуг работникам и сторонним организациям за дополнительную плату, соответствуют критериям объектов ОПХ на основании положений **статьи 275.1** НК РФ.

Столовая, числящаяся на балансе организации и оказывающая услуги как своим работникам, так и сторонним лицам, также относится к ОПХ, налоговая база по которым определяется в соответствии со **статьей 275.1** НК РФ. Такое мнение высказано в **Письме** ФНС России от 14.01.2014 N ГД-4-3/271 "По вопросу учета для целей налога на прибыль организаций расходов, связанных с осуществлением

деятельности с использованием объектов обслуживающих производств и хозяйств".

Вопрос о налоге на прибыль при оказании образовательной организацией услуг по организации питания учащихся был рассмотрен Минфином России в [Письме](#) от 18.02.2016 N 03-07-11/9141. В нем сказано, что на основании положений Федерального [закона](#) от 29.12.2012 N 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" организация питания обучающихся возлагается на организацию, осуществляющую образовательную деятельность. При этом организация питания не относится к образовательной деятельности. Организацию питания в образовательных организациях, по мнению Минфина России, нельзя отнести к деятельности, связанной с использованием объектов обслуживающих производств и хозяйств, в целях нормы [статьи 275.1](#) НК РФ. В данном случае организация питания является самостоятельным видом деятельности, налоговая база по которой не должна определяться отдельно.

Результатом деятельности, связанной с использованием объектов ОПХ, может быть не только прибыль, но и убыток.

В случае если подразделением налогоплательщика получен убыток при осуществлении деятельности, связанной с использованием объектов ОПХ, такой убыток признается для целей налогообложения при соблюдении следующих условий, установленных [частью пятой статьи 275.1](#) НК РФ ([Письмо](#) Минфина России от 05.02.2015 N 03-03-06/1/4628):

- если стоимость товаров (работ, услуг), реализуемых налогоплательщиком, осуществляющим деятельность с использованием объектов ОПХ, соответствует стоимости аналогичных услуг, оказываемых специализированными организациями, осуществляющими аналогичную деятельность, связанную с использованием таких объектов;

- если расходы на содержание объектов ОПХ не превышают обычных расходов на обслуживание аналогичных объектов, осуществляемое специализированными организациями, для которых эта деятельность является основной;

- если условия оказания услуг, выполнения работ налогоплательщиком существенно не отличаются от условий оказания услуг, выполнения работ специализированными организациями, для которых эта деятельность является основной.

Если не выполняется хотя бы одно из указанных условий, то убыток, полученный организацией при осуществлении деятельности, связанной с использованием ОПХ, налогоплательщик вправе перенести на срок, не превышающий 10 лет, и направить на его погашение только прибыль, полученную при осуществлении указанных видов деятельности.

Таким образом, для возможности признания для целей налогообложения прибыли организации убытка от деятельности, связанной с использованием ОПХ, необходимо сравнить их показатели с показателями специализированной организации, осуществляющей аналогичную деятельность.

В случае отсутствия на территории субъекта Российской Федерации ОПХ, с деятельностью которого можно произвести сравнение, по мнению Минфина России, высказанному в [Письме](#) от 26.01.2015 N 03-03-06/1/2161, для сравнения можно использовать показатели специализированной организации, расположенной на территории ближайшего субъекта Российской Федерации, с учетом необходимых корректировок, учитывающих сопоставимость условий деятельности. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 04.04.2013 N 03-03-06/1/10939.

Напомним, что при сопоставлении коммерческих и (или) финансовых условий анализируемой сделки с коммерческими и (или) финансовыми условиями сопоставимых сделок используется информация, предусмотренная [пунктом 1 статьи 105.6 НК РФ](#), о чем сказано в [Письме Минфина России от 13.06.2012 N 03-03-06/4/65](#).

При отсутствии (недостаточности) информации, указанной в [пункте 1 статьи 105.6 НК РФ](#), используется информация, предусмотренная [пунктом 2 той же статьи НК РФ](#).

Согласно [части 7 статьи 275.1 НК РФ](#) налогоплательщики, численность работников которых составляет не менее 25% численности работающего населения соответствующего населенного пункта и в состав которых входят структурные подразделения по эксплуатации объектов жилищного фонда, а также объектов, указанных в [частях 3 и 4 статьи 275.1 НК РФ](#), вправе принять для целей налогообложения фактически осуществленные расходы на содержание указанных объектов.

Учитывая изложенное, расчет процентного соотношения работников организации к численности работающего населения определенного населенного пункта производится исходя из общего количества работников организации с учетом всех филиалов и иных обособленных подразделений к численности работающего населения того населенного пункта, в котором расположен объект обслуживающих производств и хозяйств. Аналогичные разъяснения даны в [Письмах Минфина России от 22.06.2015 N 03-03-06/1/35991](#), от 14.02.2014 [N 03-03-06/1/6142](#), от 16.05.2013 [N 03-03-06/1/17012](#), от 14.01.2013 [N 03-03-06/1/8](#), от 08.07.2011 [N 03-03-06/1/415](#), от 29.07.2011 [N 03-03-06/1/432](#).

Что касается показателя "численность работающего населения", то, по мнению финансистов, изложенному в [Письме Минфина России от 16.02.2015 N 03-03-10/6876](#), он соответствует показателю "численность занятого населения", представляющему собой составную часть экономически активного населения. Такое же мнение высказано в [Письмах Минфина России от 30.10.2014 N 03-03-06/1/54951](#), от 14.02.2014 [N 03-03-06/1/6142](#).

По данным Росстата ([Письмо от 12.04.2013 N МД-08-2/1168-ДР](#)), информация о численности занятого населения по всем населенным пунктам собирается при проведении Всероссийских переписей населения один раз в 10 лет.

Следовательно, в целях применения [части 7 статьи 275.1 НК РФ](#) используется информация о численности работающего населения (численности занятого населения) соответствующего населенного пункта из официальных данных Росстата и его территориальных органов, сформированная по данным последней Всероссийской переписи населения.

НДС В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ - ЛЬГОТЫ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Жилищно-коммунальная сфера традиционно считается социально значимой отраслью экономики, в силу чего государство предусматривает для данной сферы различные виды льгот, в том числе и по налогу на добавленную стоимость. Какие это льготы и как они применяются на практике, мы и поговорим далее.

Налоговое законодательство по НДС в части ЖКХ предусматривает как обязательные льготы по НДС, так и те, которые налогоплательщик может применять по собственной инициативе.

Напомним, что льготам по НДС в главе 21 Налогового кодекса Российской Федерации (далее -

НК РФ) посвящена статья 149 НК РФ, в [пунктах 1 и 2](#) которой перечислены обязательные льготы, а в [пункте 3](#) - добровольные.

К обязательным налоговым преференциям в части жилищно-коммунального хозяйства в первую очередь относится льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, в соответствии с которым освобождена от налогообложения реализация услуг по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности.

Обратите внимание! В [Письме](#) Минфина России от 21.10.2011 N 03-07-07/63 чиновники разъясняют, что данная льгота распространяется и на операции по предоставлению жилого помещения в рамках договора финансовой аренды (лизинга).

Для применения данной льготы важно понимать, что собственно в [статье 149](#) НК РФ понимается под услугами по предоставлению в пользование жилых помещений. Сам НК РФ не расшифровывает понятие "жилого помещения", как не уточняет и того, что понимается под жилым фондом. Вместе с тем на основании [пункта 1 статьи 11](#) НК РФ налогоплательщик НДС вправе использовать термины Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

В [статье 15](#) ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, составляет ее жилищный фонд, на что указывает [статья 19](#) ЖК РФ. Причем в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности ее субъектам;
- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Как следует из [статьи 671](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), жилые помещения могут предоставляться во владение и пользование физическим лицам на основании договора найма, а юридическим лицам - на основании договора аренды или иного соглашения. Причем организации вправе использовать жилые помещения исключительно для проживания граждан.

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) ([пункт 1 статьи 673](#) ГК РФ).

Структура платы за жилье определена [статьей 154](#) ЖК РФ, в соответствии с [пунктом 2](#) которой плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

При этом платой за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, является плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме ([подпункт 2 пункта 1 статьи 154 ЖК РФ](#)).

Плата за коммунальные услуги в соответствии с [пунктом 4 статьи 154 ЖК РФ](#) 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.

Для нанимателя жилого помещения в цену договора найма (договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда) помимо названных составляющих, за исключением взносов на капитальный ремонт имущества в многоквартирном доме, включается еще и плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

Для нанимателя жилого помещения в цену договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включается плата за коммунальные услуги и плата за наем жилого помещения, устанавливаемая в соответствии со [статьей 156.1 ЖК РФ](#).

Отметим, что [Приказом](#) Росстандарта от 31.01.2014 N 14-ст утвержден [ОК 034-2014](#) (КПЕС 2008) "Общероссийский классификатор продукции по видам экономической деятельности". Согласно этому документу, вступившему в силу с 01.01.2017, услуги по сдаче в аренду (внаем) собственных или арендованных жилых помещений (код [68.20.11.000](#)) представляют собой самостоятельный вид деятельности хозяйствующего субъекта.

Таким образом, на основании вышесказанного можно сделать вывод, что льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#), распространяется лишь на плату за пользование жилым помещением (плату за наем). Подтверждают эту точку зрения и служители закона. Так, в [пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57](#) арбитры указали, что льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#), применяется лишь в отношении платы за пользование жилым помещением.

Аналогичные выводы содержатся в [Постановлении](#) Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 N 9593/06 по делу N А40-1941/06-99-15, в [Постановлении](#) ФАС Поволжского округа от 26.07.2011 по делу N А55-21074/2010, в [Постановлении](#) ФАС Северо-Западного округа от 11.10.2010 по делу N А56-4367/2010, в [Постановлении](#) ФАС Московского округа от 18.03.2009 N КА-А41/1429-9 по делу N А41-7079/08 и в ряде других.

Итак, на основании [подпункта 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) от налогообложения освобождается

только плата за наем жилья.

В то же время жилье зачастую сдается с мебелью, бытовой техникой и так далее, причем в договоре, заключенном с собственником жилья, указывается лишь сумма арендной платы без составляющей в виде платы за меблировку и другие блага цивилизации. По мнению автора, в такой ситуации вся сумма арендной платы должна подпадать под действие льготы, установленной [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#). Такого же мнения придерживаются и арбитры в [Постановлении](#) ФАС Уральского округа от 12.01.2011 N Ф09-10619/10-С2 по делу N А60-17733/2010-С8.

Однако контролирующие органы с таким подходом не согласны. Так, в [Письме](#) Минфина России от 25.10.2013 N 03-07-11/45082 чиновники разъясняют, что операции по реализации услуг по предоставлению в пользование бытовой техники и мебели облагаются налогом в общем порядке.

Заметим, что при использовании [подпункта 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) может возникнуть вопрос о том, каким образом производится налогообложение стоимости коммунальных услуг, если в соответствии с договором в арендную плату включена стоимость коммуналки, ведь [ГК РФ](#) этого не запрещает.

[Подпункт 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) не дает ответа на данный вопрос. Однако, по мнению налоговиков, изложенному в [Письме](#) ФНС России от 16.03.2005 N 03-4-02/371/28, коммунальные услуги, входящие в состав арендной платы, в соответствии с договором аренды облагаются налогом в общем порядке.

Аналогичные разъяснения дают и специалисты финансового ведомства в [Письмах](#) Минфина России от 08.04.2004 N 04-03-09/13 и от 10.06.2004 N 03-03-09/17.

О том, что применение льготы в части платы за коммунальные и иные услуги не является правомерным, говорят и некоторые региональные суды. В качестве доказательства можно привести [Постановление](#) ФАС Поволжского округа от 26.07.2011 по делу N А55-21074/2010 или [Постановление](#) ФАС Северо-Западного округа от 16.04.2007 по делу N А56-12400/2006.

Вместе с тем есть и такие судебные решения, в которых суды считают вполне возможным использование льготы и в части платы за коммунальные и иные услуги. При этом суды исходят из положений [пункта 2 статьи 676 ГК РФ](#), а именно из того, что услуга по предоставлению в пользование жилых помещений в соответствии с [ГК РФ](#) представляет собой именно совокупность услуг по найму жилого помещения, по содержанию и ремонту жилого помещения. На это указывает [Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 12.07.2006 N 1689/06 по делу N А40-10841/05-114-67, такой же вывод содержится в [Постановлении](#) ФАС Центрального округа от 03.09.2007 по делу N А54-66/2007С4 и в других.

Учитывая, что налогообложение коммунальных и иных видов услуг при найме жилья не является однозначным, можно сказать, что использование льготы в отношении платы за коммуналку и иные виды услуг содержит для налогоплательщика НДС повышенные налоговые риски.

Обратите внимание! По вопросам налогообложения коммунальных услуг в части отношений между ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг (товариществами собственников жилья, управляющими компаниями), связанных с расчетами за поставленные коммунальные ресурсы, следует особо обратить внимание на [Постановление](#) Пленума ВАС РФ от

17.11.2011 N 72.

Как известно, цена на коммуналку регулируется государством, на что указывает [пункт 2 статьи 424](#) ГК РФ. Причем тарифы, устанавливаемые регулирующими органами, могут включать в себя сумму налога или же устанавливаться без учета налога. Порядок формирования тарифов накладывает свой отпечаток и на порядок расчетов между ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) и исполнителями коммунальных услуг, в качестве которых сегодня выступают ТСЖ или управляющие компании.

В указанном [Постановлении](#) арбитры высшей инстанции разъяснили, что при рассмотрении споров, возникающих между РСО и исполнителями коммунальных услуг, необходимо первоначально проанализировать, учтен в размере тарифа НДС или нет. Если тариф на оплату коммунальных услуг установлен без учета налога, то при предъявлении счета за коммунальные услуги РСО вправе предъявить исполнителю коммунальных услуг сумму налога сверх тарифа. Если же тариф уже включает в себя НДС, то такие действия РСО являются неправомерными, а суммы налога, предъявленные исполнителю услуг к уплате, рассматриваются в качестве неосновательного обогащения РСО и подлежат возврату исполнителю коммунальных услуг.

О том, что данная позиция Пленума ВАС РФ принята региональными судами на вооружение, говорит [Постановление](#) ФАС Поволжского округа от 29.02.2012 по делу N А65-14104/2011.

Заметим, что аналогичные разъяснения на этот счет дает и Федеральная служба по тарифам, на что указывает Информационное [письмо](#) ФСТ России от 25.11.2011 N СН-9513/13 "По вопросу расчета за коммунальные ресурсы в случае установления тарифов без учета НДС".

Много вопросов у налогоплательщиков НДС возникает и в части того, применяется ли льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, в том случае, если нанимателем жилого помещения выступает иностранное лицо.

Разъяснения по этому вопросу дают налоговики в [Письме](#) от 17.05.2005 N ММ-6-03/404@ "Разъяснения по отдельным вопросам, связанным с применением законодательства по косвенным налогам". По мнению фискалов, в отношении иностранных организаций или иностранных физических лиц законодательством установлена отдельная льгота, предусмотренная [пунктом 1 статьи 149](#) НК РФ, в силу чего льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, не применяется.

В то же время имеется судебное решение, в котором арбитры признали использование льготы при предоставлении внаем жилых помещений иностранным гражданам правомерным. К такому выводу арбитры пришли в [Постановлении](#) ФАС Западно-Сибирского округа от 26.02.2014 по делу N А45-10157/2013. Разбираясь в материалах данного дела, суд указал, что договор аренды и договор найма жилого помещения не являются идентичными, имеют ряд отличий в своем правовом регулировании. Они отличаются не только специальным объектом, которым может быть только жилое помещение, но и специальным субъектом, которым всегда выступает гражданин, следовательно, неправомерно отождествлять договор найма жилого помещения и договор аренды.

Обратите внимание! Жилищное законодательство относит служебные помещения в состав специализированного жилищного фонда, на что указывает [статья 92](#) ЖК РФ, вследствие чего, по мнению автора, применение льготы, установленной [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, возможно и при предоставлении в пользование служебных помещений.

Суды считают, что в льготном налоговом режиме производится и предоставление комнат в

общежитиях. Так, в [Постановлении](#) ФАС Северо-Кавказского округа от 03.10.2011 по делу N А32-34416/2010 судьи, основываясь на том, что жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, сделали вывод, что льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, в полной мере распространяется и на предоставление жилья в общежитиях.

Аналогичное мнение высказано судом и в [Постановлении](#) ФАС Московского округа от 29.12.2011 по делу N А40-120210/10-116-467, в [Постановлении](#) ФАС Северо-Западного округа от 12.05.2009 по делу N А42-3628/2008 и ряде других.

Данную позицию поддерживает сегодня и Минфин России, о чем свидетельствует его [Письмо](#) от 28.05.2018 N 03-07-07/36076. В [письме](#) сказано, что согласно [статье 16](#) ЖК РФ к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. [Пунктом 2 статьи 94](#) ЖК РФ установлено, что под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части дома. Учитывая изложенное, операции по реализации услуг по временному размещению для проживания в общежитиях освобождаются от налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Заметим, что ранее Минфин России считал иначе - на основании [статьи 16](#) ЖК РФ им делался вывод, что в случае оказания услуг по предоставлению в пользование части комнаты в общежитии освобождение от налогообложения НДС не применяется. Такая точка зрения была высказана Минфином России в Письмах от 22.08.2012 N 03-07-07/88, от 18.06.2010 N 03-07-07/37.

Следующий вид обязательной льготы, предназначенной для ЖКХ, - это льгота, установленная [подпунктом 16 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, в соответствии с которой в льготном налоговом режиме производится налогообложение работ, выполняемых в период реализации целевых социально-экономических программ (проектов) жилищного строительства для военнослужащих в рамках реализации указанных программ (проектов), в том числе:

- работ по строительству объектов социально-культурного или бытового назначения и сопутствующей инфраструктуры;

- работ по созданию, строительству и содержанию центров профессиональной переподготовки военнослужащих, лиц, уволенных с военной службы, и членов их семей.

Обратите внимание! Законом прямо предусмотрено, что указанные работы освобождаются от налогообложения при условии финансирования этих работ исключительно и непосредственно за счет займов или кредитов, предоставляемых международными организациями и (или) правительствами иностранных государств, иностранными организациями или физическими лицами в соответствии с межправительственными или межгосударственными соглашениями, одной из сторон которых является Российская Федерация, а также соглашениями, подписанными по поручению Правительства Российской Федерации уполномоченными им органами государственного управления.

При этом основным критерием применения льготы является источник финансирования указанных работ, форма оплаты значения не имеет, что подтверждается и [Постановлением](#) ФАС Московского округа от 17.04.2009 N КА-А40/2876-09 по делу N А40-50890/08-118-227.

Как уже было отмечено, указанные льготы являются обязательными к применению, в силу чего налогоплательщик НДС не вправе от них отказаться.

Теперь перейдем к добровольным льготам, состав которых определен [пунктом 3 статьи 149 НК РФ](#).

Применительно к теме нашей статьи мы рассмотрим налоговые преференции, установленные [подпунктами 22 и 23 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#).

[Подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) определено, что в льготном налоговом режиме может осуществляться реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

[Подпункт 23 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) выводит из-под обложения налогом передачу доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир.

Обратите внимание на то, что льгота, установленная [подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), предназначена только для операций по реализации жилья на основании договоров купли-продажи, что подтверждают и налоговики столицы в Письмах УФНС России по городу Москве от 22.02.2007 N 19-11/017221 и от 27.06.2008 N 19-11/60652. Причем льгота применяется и в том случае, если жилье реализуется на безвозмездной основе, на что указывает [Письмо](#) Минфина России от 22.06.2010 N 03-07-11/259.

Поэтому подрядчики, выполняющие строительство жилых объектов, облагают свои работы налогом в общем порядке. Иначе говоря, передача законченного объекта жилищного строительства от подрядчика к заказчику-застройщику и от заказчика к инвестору производится в обычном налоговом режиме, то есть с учетом НДС. А вот реализация жилья инвестором производится с учетом льготы, поэтому суммы налога, предъявленного инвестору заказчиком по товарам (работам, услугам), приобретаемым для осуществления строительства жилых домов, вычетам не подлежат, а учитываются последним в стоимости реализуемых квартир. Данный вывод изложен в [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.11.2010 N 3309/10, а также в [Письме](#) ФНС России от 08.07.2014 N ГД-4-3/13220@ "О направлении письма Минфина России" (вместе с [Письмом](#) Минфина России от 23.06.2014 N 03-07-15/29969).

Обратите внимание! Из [подпункта 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) не ясно, можно ли использовать данную льготу в части реализации недостроенного жилья. Вместе с тем, по мнению финансистов, изложенному в [Письме](#) от 12.05.2012 N 03-07-10/11, на реализацию объектов незавершенного строительства жилых домов эта норма не распространяется. Свою точку зрения чиновники аргументируют тем, что недостроенный жилой дом непригоден для проживания, в силу чего он не соответствует признакам жилого помещения, указанным в [пункте 2 статьи 15 ЖК РФ](#). А раз так, то использование данной льготы при реализации недостроенного жилья не является правомерным.

К такому же выводу пришли и арбитры в [Постановлении](#) ФАС Поволжского округа от 20.03.2013 по делу N А12-9812/2012.

Вместе с тем в других регионах арбитры настроены более лояльно. Если исходя из назначения недостроенного объекта суд признает "недострой" жилой недвижимостью, то льготный режим его реализации будет признан вполне правомерным. Такой вывод можно сделать на основании [Постановления](#) ФАС Волго-Вятского округа от 24.01.2011 по делу N А39-909/2010. Аналогичное мнение суда содержится и в [Постановлении](#) ФАС Московского округа от 10.02.2010 N КА-А40/221-10 по делу N А40-51833/09-75-345.

Заметим, что льгота, установленная [подпунктом 23 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), является своего

рода следствием льготы, установленной [подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#). Напомним, что в силу [статьи 289 ГК РФ](#) собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. При этом, как указывает [статья 290 ГК РФ](#), собственникам квартир в многоквартирном доме общее имущество дома принадлежит на праве общей долевой собственности. Причем собственникам квартир запрещено отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Особо обращаем ваше внимание на то, что льгота, установленная [подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), распространяется лишь на реализацию жилья в рамках договора купли-продажи, поэтому воспользоваться данной льготой при совершении операций по передаче имущественных прав на жилые помещения (долей в них) нельзя, на что указывают налоговики столицы в [Письме УФНС России по городу Москве от 22.02.2007 N 19-11/017221](#).

Так как льготы, установленные [пунктом 3 статьи 149 НК РФ](#), не являются обязательными к применению, то налогоплательщик может отказаться от их использования. Поскольку использование льгот влечет за собой обязательность ведения раздельного учета облагаемых операций и операций, освобожденных от налогообложения, то случаи отказа от льгот не являются редкостью. Чтобы отказаться от применения льготы налогоплательщику достаточно в произвольной форме написать соответствующее заявление и представить его в свой налоговый орган в срок до 1-го числа того налогового периода, с которого он намерен отказаться от льготы. Такое правило установлено [пунктом 5 статьи 149 НК РФ](#).

Обратите внимание! В [Письме ФНС России от 08.08.2006 N ШТ-6-03/784@ "О направлении информации"](#) фискалы разъясняют, что налогоплательщик, осуществляющий операции, предусмотренные одним из подпунктов [пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), в котором перечислены несколько видов операций, и принимающий решение об отказе по льготе одной из таких операций, обязан отказаться от освобождения и по другим операциям этого [пункта](#).

Иначе говоря, отказ от использования льготы, например, в части реализации жилых домов автоматически сделает невозможным применение льготы и при реализации жилых помещений и долей в них.

Понятно, что отказ от льготы, установленной [подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), "тянет" за собой и отказ от применения льготы, установленной [подпунктом 23 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), так как они находятся в очень тесной взаимосвязи.

В том случае, если налогоплательщик НДС не намерен отказываться от добровольных льгот или же ведет операции с применением обязательных льгот, то ему нужно иметь в виду следующее.

С 01.01.2014 он более не обязан выставлять счета-фактуры по льготным операциям, перечисленным в [статье 149 НК РФ](#), на что указывает [пункт 3 статьи 169 НК РФ](#). По понятным причинам эти операции не фиксируются и в таких налоговых регистрах по НДС, как [журнал учета полученных и выставленных счетов-фактур](#) и [книга продаж](#), ведение которого с 01.01.2015 не является обязательным для большинства налогоплательщиков.

Для справки. Официальные формы документации по НДС, а также регламенты их заполнения (ведения) утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 N 1137 "О

формах и правилах заполнения (ведения) документов, применяемых при расчетах по налогу на добавленную стоимость".

До указанной даты счета-фактуры по льготным операциям выставлялись налогоплательщиками НДС в общем порядке, но с учетом требований [пункта 5 статьи 168 НК РФ](#) - то есть без выделения сумм налога, при этом на документе проставлялась соответствующая надпись или штамп "Без налога (НДС)". Далее такие [счета-фактуры](#) регистрировались налогоплательщиком в [части 1](#) журнала учета полученных и выставленных счетов-фактур и в [книге продаж](#).

Однако в налоговой декларации данные по льготным операциям учитываются как до 01.01.2014, так и после. Сведения по ним отражаются налогоплательщиком в [разделе 7](#) налоговой декларации по НДС, действующая форма которой утверждена Приказом ФНС России от 29.10.2014 N ММВ-7-3/558@ "Об утверждении формы налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость, порядка ее заполнения, а также формата представления налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость в электронной форме". Этим же Приказом утвержден и [формат](#) представления налоговой декларации в электронной форме.

Заметим, что начиная с отчетности за 1 квартал 2014 года все налогоплательщики отчитываются в налоговой инспекции путем предоставления налоговой декларации по НДС в электронной форме, на что указывает [пункт 5 статьи 174 НК РФ](#).

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И НДС

Представить жилище современного человека без обеспечения его холодной и горячей водой, электричеством, газом, отоплением и так далее практически невозможно. Подавляющее большинство россиян является потребителями жилищно-коммунальных услуг, оказываемых организациями, которые принято называть организациями жилищно-коммунального хозяйства. Деятельность организаций ЖКХ имеет свою специфику в части налогообложения НДС. Об особенностях налога на добавленную стоимость при оказании коммунальных услуг вы узнаете из настоящего материала.

Начнем с того, что основным нормативным документом, регулирующим жилищные отношения, выступает Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ), причем в силу [пункта 2 статьи 4 ЖК РФ](#) участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, сама Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования. [Статьей 8 ЖК РФ](#) определено, что к жилищным отношениям, связанным в том числе с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

В соответствии с Методическим [пособием](#) по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденным Госстроем России, жилищно-коммунальные услуги представляют собой надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями. Причем их потребителями выступают граждане, пользующиеся или имеющие намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и иных нужд, не связанных с промышленным производством.

В свою очередь, исполнителем жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКУ) может выступать организация любой формы собственности, организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель), в обязанности которой в соответствии с законодательством Российской Федерации,

договором и/или распорядительным актом входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Для граждан, проживающих в многоквартирных домах (далее - МКД), исполнителями ЖКУ могут являться:

- для нанимателей - наймодатель (юридическое или физическое лицо) непосредственно либо в лице уполномоченной им организации, осуществляющей управление и обслуживание жилищного фонда;

- для собственника жилья - управляющая организация или организация, обслуживающая жилищный фонд.

Напоминаем, что коммунальные услуги предоставляются гражданам в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354).

Согласно [Правилам](#) N 354 коммунальные услуги представляют собой 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 [Правилами](#) N 354, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

При этом исполнителем может выступать организация любой формы собственности, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Отметим, что жилищно-коммунальное хозяйство является одной из социально значимых сфер экономики, которым государство традиционно оказывает различные меры социальной поддержки. В качестве таковых можно рассматривать регулирование цен (тарифов) на оплату коммунальных услуг для населения, предоставление льгот по оплате коммунальных услуг некоторым категориям граждан, а также предоставление налоговых льгот для субъектов, работающих в данной сфере. Понятно, что все перечисленные меры в той или иной степени оказывают влияние на деятельность организаций ЖКХ.

Для справки. К организациям ЖКХ отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации ЖКХ, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ). Такой перечень организаций ЖКХ содержит [пункт 5.20](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88.

Возьмем, к примеру, государственное регулирование цен у поставщиков коммунальных услуг, которых принято называть ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО).

Если РСО реализует свой товар не по свободной цене, а по цене, установленной государством или по цене с учетом льгот, то его деятельность, как правило, связана с убытком. Чтобы избежать

появления отрицательного финансового результата государство покрывает "выпадающие" доходы РСО путем выплаты им компенсаций из бюджетов различных уровней. Получение таких компенсационных сумм оказывает влияние на порядок налогообложения НДС, ведь подавляющее число российских организаций, в том числе организаций ЖКХ, являются его плательщиком.

Напомним, что в соответствии с нормами [главы 21](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) реализация товаров (работ, услуг) в Российской Федерации представляет собой объект обложения налогом на добавленную стоимость, причем источник оплаты значения не имеет.

Следовательно, у поставщика коммунальных услуг при их реализации по цене, установленной государством или по цене с учетом льгот, также возникает обязанность по исчислению НДС.

Согласно [пункту 1 статьи 154](#) НК РФ в общем случае при реализации товаров (работ, услуг) налог исчисляется налогоплательщиком исходя из стоимости товаров (работ, услуг), исчисленной исходя из рыночных цен (без включения НДС).

Напоминаем, что в отношении сделок, доходы и расходы по которым по правилам [главы 25](#) НК РФ признаются в учете после 01.01.2012, используется понятие рыночной цены, установленное [статьей 105.3](#) НК РФ.

Для справки: в силу [пункта 1 статьи 105.3](#) НК РФ рыночной признается цена сделки, заключенной между лицами, не признаваемыми взаимозависимыми. Критерии признания лиц взаимозависимыми установлены [статьей 105.1](#) НК РФ.

Нормами [статьи 153](#) НК РФ прямо закреплено, что налоговая база при реализации товаров (работ, услуг) определяется налогоплательщиком с учетом особенностей реализации произведенных им или приобретенных на стороне товаров (работ, услуг). Особенностью реализации коммунальных услуг в данном случае выступает применение государственных цен или льгот.

[Пунктом 13 статьи 40](#) НК РФ установлено, что при реализации товаров (работ, услуг) по государственным регулируемым ценам (тарифам), установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, для целей налогообложения принимаются указанные цены (тарифы), что, в свою очередь, вполне согласуется с особенностями определения налоговой базы налогоплательщиками, применяющими государственные регулируемые цены, установленными [пунктом 2 статьи 154](#) НК РФ.

Как следует из [пункта 2 статьи 154](#) НК РФ, при реализации товаров (работ, услуг) с учетом субсидий, предоставляемых бюджетами бюджетной системы Российской Федерации в связи с применением налогоплательщиком государственных регулируемых цен, или с учетом льгот, предоставляемых отдельным потребителям в соответствии с законодательством, налоговая база определяется как стоимость реализованных товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из фактических цен их реализации.

Иначе говоря, сумму налога такой налогоплательщик исчисляет из той цены, которая взимается им с покупателя, то есть с цены, установленной государством. Вроде бы сложностей нет как в части определения самой налоговой базы, так и в части налогообложения получаемых компенсаций, выплачиваемых в форме субсидий.

Напомним, что в соответствии со [статьей 78](#) Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее -

БК РФ) к субсидиям относятся средства, выделяемые организациям, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам - производителям товаров (работ, услуг) на безвозмездной и безвозвратной основе в целях возмещения недополученных доходов и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с производством (реализацией) товаров (за исключением подакцизных товаров, кроме легковых автомобилей и мотоциклов, винодельческих продуктов, произведенных из выращенного на территории Российской Федерации винограда), выполнением работ, оказанием услуг.

В силу [пункта 2 статьи 78](#) БК РФ субсидии юридическим лицам (за исключением субсидий государственным (муниципальным) учреждениям, а также субсидий, указанных в [пунктах 6 - 8 статьи 78](#) БК РФ), индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг предоставляются:

- из федерального бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов Российской Федерации - в случаях и порядке, предусмотренных федеральным законом о федеральном бюджете, федеральными законами о бюджетах государственных внебюджетных фондов Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации или актами уполномоченных им федеральных органов государственной власти (федеральных государственных органов);

- из бюджета субъекта Российской Федерации и бюджетов территориальных государственных внебюджетных фондов - в случаях и порядке, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации о бюджетах территориальных государственных внебюджетных фондов и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или актами уполномоченных им органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

- из местного бюджета - в случаях и порядке, предусмотренных решением представительного органа муниципального образования о местном бюджете и принимаемыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами местной администрации или актами уполномоченных ею органов местного самоуправления.

Заметим, что [пунктом 2 статьи 154](#) НК РФ прямо закреплено, что суммы субсидий, предоставляемых бюджетами бюджетной системы Российской Федерации в связи с применением налогоплательщиком государственных регулируемых цен, или льгот, предоставляемых отдельным потребителям в соответствии с законодательством, при определении налоговой базы не учитываются.

Вместе с тем определенные сложности у налогоплательщиков, работающих в субсидируемых видах деятельности, вызывает [статья 162](#) НК РФ, которая, как известно, обязывает налогоплательщика НДС увеличивать налоговую базу на суммы средств, полученных за реализованные товары (работы, услуги) в виде финансовой помощи, на пополнение фондов специального назначения, в счет увеличения доходов либо иначе связанных с оплатой реализованных товаров (работ, услуг).

В связи с чем у РСО, отпускающей свой "товар" населению по государственным тарифам или с учетом льгот, возникает законный вопрос, увеличивают ли суммы полученных субсидий его налоговую базу?

Ответ на данный вопрос зависит от направления использования полученных бюджетных средств.

Если денежные средства получены РСО на компенсацию расходов по оплате приобретаемых ею материальных ресурсов (работ, услуг) или же на покрытие убытка, образовавшегося в результате отпуска по государственным тарифам или с учетом льгот, то полученные субсидии не облагаются налогом, на что Минфин России не раз указывал в разъяснениях. О том, что его позиция не изменилась и сейчас, говорит, например, [Письмо](#) Минфина России от 03.06.2013 N 03-03-06/4/20240.

Такого же подхода придерживаются и региональные суды, о чем свидетельствует, например, [Постановление](#) ФАС Волго-Вятского округа от 07.03.2013 по делу N А38-6048/2011, в котором арбитры удовлетворили требования налогоплательщика о признании недействительным решения налоговиков в части доначисления сумм НДС. Рассматривая материалы дела, суд отметил, что суммы, компенсирующие расходы налогоплательщика, связанные с применением государственных регулируемых цен или с учетом льгот, не облагаются НДС.

Аналогичные выводы сделаны в Постановлениях ФАС Северо-Кавказского округа от 15.02.2012 по делу N А22-926/2011, ФАС Поволжского округа от 17.06.2011 по делу N А06-5554/2010, ФАС Северо-Западного округа от 26.10.2011 по делу N А21-1134/2011 и ряде других.

Если же бюджетные деньги выделены на иные цели (например, на покрытие разницы в ценах), то полученные субсидии рассматриваются контролирующими органами как суммы, связанные с расчетами за товары (работы, услуги). Вследствие чего на основании [подпункта 2 пункта 1 статьи 162](#) НК РФ Минфин России и налоговые органы настаивают на включении сумм полученных субсидий в налоговую базу налогоплательщика. А это означает, что с полученных сумм компенсаций налогоплательщик должен исчислить налог и уплатить его в бюджет.

Такая точка зрения финансистов по поводу налогообложения субсидий, направленных на покрытие разницы в ценах, - содержится в Письмах Минфина России от 17.08.2011 N 03-07-11/227, от 30.05.2011 N 03-07-11/151, от 06.09.2007 N 03-07-11/389 и других. Согласно с мнением финансистов и налоговые органы, на что указывает [Письмо](#) УФНС России по городу Москве от 18.12.2007 N 19-11/120978.

Обратите внимание! Работа в субсидируемом виде деятельности связана у налогоплательщика не только с особенностями исчисления сумм исходящего налога, но и с применением вычетов по НДС.

Так, если приобретаемые РСО товары (работы, услуги) оплачиваются за счет средств, полученных из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, налогоплательщик не вправе пользоваться вычетом по сумме "входного" налога.

Поэтому если РСО приняла "входной" налог к вычету, то его придется восстановить, что прямо предусмотрено [подпунктом 6 пункта 3 статьи 170](#) НК РФ, согласно которому при получении налогоплательщиком из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации субсидий на возмещение затрат, связанных с оплатой приобретенных товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, суммы НДС принятые к вычету налогоплательщиком по товарам (работам, услугам) в порядке, предусмотренном НК РФ, подлежат восстановлению независимо от факта включения суммы налога в субсидии.

Заметим, что налог восстанавливается в размере, ранее принятом к вычету в том налоговом периоде, в котором налогоплательщиком получена субсидия. Суммы восстановленного налога не включаются в стоимость указанных товаров (работ, услуг), а учитываются в составе прочих расходов в соответствии со [статьей 264](#) НК РФ.

При частичном возмещении затрат в случаях, предусмотренных [подпунктом 6 пункта 3 статьи 170 НК РФ](#), восстановлению подлежит сумма налога, принятая к вычету, в соответствующей доле.

Указанная доля определяется исходя из стоимости товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, без учета налога, приобретенных за счет субсидий на возмещение затрат, в общей стоимости приобретенных товаров (работ, услуг), в том числе основных средств и нематериальных активов, имущественных прав, без учета налога.

Обратите внимание, что норма [подпункта 6 пункта 3 статьи 170 НК РФ](#) применяется с 01.01.2018, на что указывает Федеральный [закон](#) от 27.11.2017 N 335-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Помимо государственного регулирования цен, специфика исчисления НДС в жилищно-коммунальной сфере связана с применением налоговых льгот, установленных [статьей 149 НК РФ](#), которая содержит исчерпывающий перечень льгот по НДС, часть из которых являются обязательными, а часть - добровольными, применяемыми по желанию налогоплательщика. Обязательные льготы, от которых налогоплательщик отказаться не вправе, поименованы в [пунктах 1 и 2 статьи 149 НК РФ](#), а добровольным льготам посвящен [пункт 3 указанной статьи](#).

К обязательным налоговым преференциям в сфере ЖКХ относится льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#), освобождающая от НДС услуги по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности.

Для применения данной льготы важно понимать, что собственно в [статье 149 НК РФ](#) понимается под услугами по предоставлению в пользование жилых помещений. Сам [НК РФ](#) не расшифровывает понятия "жилого помещения", как не уточняет и того, что понимается под жилым фондом. Вместе с тем на основании [пункта 1 статьи 11 НК РФ](#) налогоплательщик НДС вправе использовать термины [ЖК РФ](#).

В [статье 15 ЖК РФ](#) под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В соответствии со [статьей 19 ЖК РФ](#) совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, составляет ее жилищный фонд.

Причем в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

- государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности ее субъектам;

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Как следует из [статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (далее - ГК РФ), жилые

помещения могут предоставляться во владение и пользование физическим лицам на основании договора найма, а юридическим лицам - на основании договора аренды или иного соглашения. Причем организации вправе использовать жилые помещения исключительно для проживания граждан.

В силу [пункта 1 статьи 673](#) ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Структура платы за жилье определена [статьей 154](#) ЖК РФ, в соответствии с которой плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

При этом, как разъясняет [пункт 4 статьи 154](#) ЖК РФ, 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.

Для нанимателя жилого помещения в цену договора найма, помимо названных составляющих, за исключением взносов на капитальный ремонт имущества в многоквартирном доме, включается еще и плата за пользование жилым помещением (плата за наем).

Таким образом, можно сделать вывод, что льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, распространяется лишь на плату за пользование жилым помещением (плату за наем). Подтверждает эту точку зрения и Минфин России в [Письме](#) от 21.10.2011 N 03-07-07/63.

Такого же мнения придерживаются и служители закона. Так, в [пункте 1](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 N 57 арбитры указали, что льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149](#) НК РФ, применяется лишь в отношении платы за пользование жилым помещением.

Аналогичные выводы содержатся в [Постановлении](#) Президиума ВАС РФ от 13.03.2007 N 9593/06 по делу N А40-1941/06-99-15, в [Постановлении](#) ФАС Поволжского округа от 26.07.2011 по делу N А55-21074/2010, в [Постановлении](#) ФАС Северо-Западного округа от 11.10.2010 по делу N А56-4367/2010, в [Постановлении](#) ФАС Московского округа от 18.03.2009 N КА-А41/1429-9 по делу N А41-7079/08 и в ряде других.

Заметим, что суды считают возможным применение данной льготы в отношении услуг по предоставлению комнат в общежитиях. В частности, такой вывод позволяет сделать [Постановление](#) ФАС Поволжского округа от 25.03.2010 по делу N А12-3432/2009 или [Постановление](#) ФАС Северо-Кавказского округа от 19.10.2010 по делу N А32-16661/2009-34/240-59/719-11/1191. Однако контролирующие органы с этим не согласны. По разъяснениям, данным Минфином России в [Письме](#)

от 22.08.2012 N 03-07-07/88, в случае оказания услуг по предоставлению в пользование части комнаты в общежитии освобождение от налогообложения НДС не применяется.

Итак, на основании [подпункта 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) от налогообложения освобождаются только плата за наем жилья и плата за предоставление жилых помещений в пользование юридическим лицам по договору аренды.

В то же время у налогоплательщика НДС может возникнуть вопрос о налогообложении стоимости коммунальных услуг, если в соответствии с договором в арендную плату включена стоимость коммуналки, ведь [ГК РФ](#) этого не запрещает.

[Подпункт 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#) не дает ответа на данный вопрос. Однако, по мнению налоговиков, изложенному в [Письме](#) ФНС России от 16.03.2005 N 03-4-02/371/28, коммунальные услуги, входящие в состав арендной платы в соответствии с договором аренды, облагаются налогом в общем порядке.

Аналогичные разъяснения дают и специалисты финансового ведомства в [Письмах](#) Минфина России от 08.04.2004 N 04-03-09/13 и от 10.06.2004 N 03-03-09/17.

О том, что применение льготы в части платы за коммунальные и иные услуги не является правомерным, говорят и некоторые региональные суды. В качестве доказательства можно привести [Постановление](#) ФАС Поволжского округа от 26.07.2011 по делу N А55-21074/2010 или [Постановление](#) ФАС Северо-Западного округа от 16.04.2007 по делу N А56-12400/2006.

Вместе с тем есть и такие судебные решения, в которых суды считают вполне возможным использование льготы и в части платы за коммунальные и иные услуги. При этом суды исходят из положений [пункта 2 статьи 676 ГК РФ](#), а именно из того, что услуга по предоставлению в пользование жилых помещений в соответствии с [ГК РФ](#) представляет собой именно совокупность услуг по найму жилого помещения, по содержанию и ремонту жилого помещения. На это указывает [Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 12.07.2006 N 1689/06 по делу N А40-10841/05-114-67, такой же вывод содержится в [Постановлении](#) ФАС Центрального округа от 03.09.2007 по делу N А54-66/2007С4 и в других.

Учитывая то, что налогообложение коммунальных и иных видов услуг при найме жилья не является однозначным, можно сказать, что использование льготы в отношении платы за коммуналку и иные виды услуг содержит для налогоплательщика НДС повышенные налоговые риски.

Ну и, наконец, добровольные льготы, имеющие непосредственное отношение к исполнителям жилищно-коммунальных услуг в МКД.

В соответствии с [пунктом 2](#) [Правил](#) N 354 исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. То есть исполнителем ЖКУ могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Как вы уже, наверное, догадались, речь идет о применении льгот, установленных [подпунктами 29](#)

и [30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) указанными налогоплательщиками.

В соответствии с [подпунктом 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) освобождается от налогообложения на территории Российской Федерации реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

На основании [подпункта 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) в льготном налоговом режиме могут осуществляться:

- реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги);

- реализация работ (услуг) по выполнению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых (оказываемых) специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с [ЖК РФ](#), а также органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в случаях, предусмотренных [ЖК РФ](#).

Обратите внимание! В части указанных льгот, имеющих непосредственное отношение к сфере ЖКХ, нужно отметить один нюанс. При оказании коммунальных услуг льготный налоговый режим является правомерным лишь в том случае, если указанные категории налогоплательщиков приобретают коммунальные услуги у организаций коммунального комплекса или ресурсоснабжающих организаций и реализуют их по той же цене. Аналогичные разъяснения на этот счет приведены в Письмах Минфина России от 19.03.2014 [N 06-05-17/11844](#), от 05.03.2013 [N 03-07-14/6462](#). Согласны с этим и суды, о чем свидетельствует [Постановление](#) ФАС Уральского округа от 19.04.2012 [N Ф09-2727/12](#) по делу [N А60-18770/11](#).

Аналогичные правила касаются и применения льготы, установленной [подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), что подтверждается [Письмом](#) Минфина России от 15.07.2011 [N 03-07-07/34](#) и [Постановлением](#) ФАС Поволжского округа от 31.07.2012 по делу [N А55-22229/2011](#).

Особо следует отметить, что льготный режим, предусмотренный [подпунктом 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), не распространяется на ресурсоснабжающие организации, даже на те, которые по тем или иным причинам являются для потребителей исполнителями коммунальных услуг, на что указывает как

НК РФ, не распространяется на ресурсоснабжающие организации, даже на те, которые по тем или иным причинам являются для потребителей исполнителями коммунальных услуг, на что указывает как [Письмо](#) Минфина России от 22.07.2013 N 03-07-14/28681, так и [Письмо](#) ФНС России от 20.02.2013 N ЕД-3-3/582@.

Кроме того, прежде чем воспользоваться льготами, предусмотренными [подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149](#) НК РФ, стоит обратить внимание на [Письмо](#) Минфина России от 23.09.2015 N 03-07-15/54498.

Согласно изменениям, внесенным в [главу 4](#) части первой ГК РФ и вступившим в силу с 01.09.2014, введена новая организационно-правовая форма юридического лица - товарищество собственников недвижимости. В связи с этим с 01.09.2014 в соответствии с Федеральным [законом](#) от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" товарищество собственников жилья является видом юридического лица, созданного в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости.

Указанные товарищества собственников жилья должны переименоваться в товарищества собственников недвижимости и внести изменения в свои уставы для приведения их в соответствие с нормами [главы 4](#) ГК РФ, поскольку на основании [пункта 2 статьи 123.12](#) ГК РФ устав товариществ собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости".

По мнению финансистов, изложенному в вышеназванном [Письме](#), наименование товарищества собственников жилья должно включать слова "товарищество собственников недвижимости" и может содержать указание на вид недвижимого имущества - "товарищество собственников недвижимости (жилья)". В случае отсутствия указания в наименовании вида недвижимого имущества - "жилья", товарищество собственников недвижимости не имеет право пользоваться льготами, предусмотренными [подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149](#) НК РФ.

Однако, по мнению автора, такой подход Минфина России является спорным. Особенности гражданско-правового положения в части создания и деятельности таких видов товариществ регулируется соответствующими нормами ЖК РФ ([подпункт 9 пункта 1 статьи 4](#) ЖК РФ, [пункт 4 статьи 49](#) и [статья 291](#) ГК РФ). Таким образом, право применения льготы зависит от деятельности товарищества, а не от наличия или отсутствия в названии слова "жилья". Аналогичное мнение высказывал Минфин России ранее в [Письме](#) от 17.07.2015 N 03-03-10/41192 "О согласовании разъяснений", рассуждая о праве на применение аналогичной льготы по налогу на прибыль организаций, предусмотренной [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ.

Мы не случайно отметили, что применение этих льгот - дело добровольное, если налогоплательщик решит, что применение льготы для него является невыгодным, то он вправе отказаться от использования льготного режима налогообложения.

Напоминаем, что в целях отказа от льготного режима налогоплательщик должен представить в свою налоговую инспекцию соответствующее заявление, причем сделать это следует не позднее 1-го числа налогового периода, с которого налогоплательщик намерен отказаться от освобождения или приостановить его использование. Такие правила установлены [пунктом 5 статьи 149](#) НК РФ. Так как форма заявления на отказ не утверждена законом, то подать его можно в произвольной форме.

Если максимально возможный срок подачи заявления на отказ от льготы выпадает на выходной или праздничный день, то заявление следует представить в налоговую инспекцию в первый рабочий день после выходных или праздников. Подтверждают это и налоговики [Письмом](#) от 26.08.2010 N ШС-37-3/10064.

Обратите внимание! Отказаться от использования льготы можно как в отношении одной льготы, предусмотренной любым подпунктом [пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), так и в отношении нескольких. Но при этом следует иметь в виду, что отказ от льготы возможен только в отношении всех осуществляемых налогоплательщиком операций. Закон запрещает применять или не применять льготный режим налогообложения выборочно - в зависимости от того, кто является покупателем (приобретателем) соответствующих товаров (работ, услуг).

Имейте в виду, что отказаться от льготы на срок менее года нельзя, запрет на такие действия установлен [пунктом 5 статьи 149 НК РФ](#).

После отказа налогоплательщика от льготы налогообложение таких операций и налоговые вычеты по соответствующим ресурсам, приобретаемым для их осуществления, производятся в общеустановленном порядке. Аналогичные разъяснения на этот счет приведены в [Письме](#) Минфина России от 23.12.2009 N 03-07-15/169.

Тем же, кто принял решение работать с применением указанных льгот, нужно помнить о том, что их применение будет признано правомерным только при одновременном выполнении следующих условий:

- исполнитель услуг относится к категории организаций, прямо перечисленных в [подпункте 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#);

- соответствующая услуга приобретена налогоплательщиком у третьих лиц - у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, или у фирм и коммерсантов, непосредственно выполняющих (оказывающих) работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД реализуются потребителям по цене приобретения, в том числе с учетом налога.

Обратите внимание! По вопросам налогообложения коммунальных услуг в части отношений между ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг (товариществами собственников жилья, управляющими компаниями), связанных с расчетами за поставленные коммунальные ресурсы, следует особо обратить внимание на [Постановление](#) Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 72.

Мы уже отметили, что цены на коммуналку регулируются государством, на что указывает [пункт 2 статьи 424 ГК РФ](#). Причем тарифы, устанавливаемые регулирующими органами, могут включать в себя сумму налога или же устанавливаться без учета налога. Порядок формирования тарифов накладывает свой отпечаток и на порядок расчетов между РСО и исполнителями коммунальных услуг, в качестве которых сегодня в основном выступают ТСЖ или управляющие компании.

В указанном [Постановлении](#) арбитры высшей инстанции разъяснили, что при рассмотрении

споров, возникающих между РСО и исполнителями коммунальных услуг, необходимо первоначально проанализировать, учтен в размере тарифа НДС или нет. В том случае, если тариф на оплату коммунальных услуг установлен без учета налога, при предъявлении счета за коммунальные услуги РСО вправе предъявить исполнителю коммунальных услуг сумму налога сверх тарифа. В том случае, если тариф уже включает в себя НДС, такие действия РСО являются неправомерными, а суммы налога, предъявленные исполнителю услуг к уплате, рассматриваются в качестве неосновательного обогащения РСО и подлежат возврату исполнителю коммунальных услуг. О том, что данная позиция Пленума ВАС принята региональными судами на вооружение, говорит [Постановление](#) ФАС Поволжского округа от 29.02.2012 по делу N А65-14104/2011.

УПРОЩЕННАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

Упрощенная система налогообложения представляет собой один из пяти специальных налоговых режимов, действующих в Российской Федерации, но не все могут ей воспользоваться, так как законом установлены ограничения по ее применению.

Могут ли применять упрощенную систему налогообложения организации жилищно-коммунального комплекса, как осуществляется их налогообложение, какие доходы и расходы учитываются, а какие нет, мы расскажем в этой главе.

Отметим прежде всего, что основной целью введения специального налогового режима, названного "упрощенная система налогообложения" (далее - УСН), было снижение налогового бремени для субъектов малого предпринимательства, максимальное упрощение определения налоговой базы и суммы налога, подлежащей уплате в бюджет налогоплательщиками, перешедшими на этот налоговый режим.

[Статьей 346.11](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) установлено, что применение УСН организациями предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на прибыль организаций (за исключением налога, уплачиваемого с доходов, облагаемых по налоговым ставкам, предусмотренным [пунктами 1.6, 3 и 4 статьи 284](#) НК РФ), налога на имущество организаций (за исключением налога, уплачиваемого в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость в соответствии с НК РФ). Организации, применяющие УСН, не признаются плательщиками НДС, за исключением НДС, подлежащего уплате в соответствии с НК РФ при ввозе товаров на территорию Российской Федерации и иные территории, находящиеся под ее юрисдикцией (включая суммы налога, подлежащие уплате при завершении действия таможенной процедуры свободной таможенной зоны на территории Особой экономической зоны в Калининградской области), а также НДС, уплачиваемого в соответствии со [статьями 161 и 174.1](#) НК РФ.

Упрощенный налоговый режим, регулируемый [главой 26.2](#) НК РФ, среди всех действующих специальных налоговых режимов носит самый демократичный характер.

Во-первых, его применение носит добровольный характер и распространяется на всю деятельность организации в целом что в свою очередь, позволяет применять ее вместо общей системы уплаты налогов. Организации и индивидуальные предприниматели сами решают, применять упрощенный налоговый режим или нет. Это же правило касается и отказа от применения УСН.

Во-вторых, организации, применяющие УСН, долгое время не обязаны были вести бухгалтерский

учет (за исключением бухгалтерского учета основных средств и нематериальных активов). Но сегодня это уже история применения УСН, поскольку с 01.01.2013 в связи со вступлением в силу Федерального [закона](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" организации, применяющие УСН, в общем порядке ведут бухгалтерский учет и формируют свою бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Подтверждает это и Минфин России в [Письме](#) от 27.02.2015 N 03-11-06/2/10013.

В-третьих, применение УСН значительно облегчает порядок ведения налогового учета и предоставления налоговой отчетности.

Налоговый учет на основании [статьи 346.24](#) НК РФ ведется в одном налоговом регистре - в Книге учета доходов и расходов (далее - КУДиР), форма и порядок ведения которой утверждаются Минфином России.

Для справки. Действующая [форма](#) КУДиР и [порядок](#) ее ведения утверждены Приказом Минфина России от 22.10.2012 N 135н "Об утверждении форм Книги учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, Книги учета доходов индивидуальных предпринимателей, применяющих патентную систему налогообложения, и Порядков их заполнения".

В соответствии с положениями [статьи 346.23](#) НК РФ организации и индивидуальные предприниматели предоставляют налоговую декларацию по УСН налогоплательщикам лишь по итогам налогового периода, то есть один раз в год.

Для справки. [Форма](#) и [порядок](#) заполнения налоговой декларации утверждены Приказом ФНС России от 26.02.2016 N ММВ-7-3/99@ "Об утверждении формы налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, порядка ее заполнения, а также формата представления налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, в электронной форме".

В начале статьи мы отметили, что законодательством предусмотрены некоторые ограничения при применении УСН. Эти ограничения касаются, в частности, запрета применять УСН некоторым хозяйствующим субъектам, и речь в данном случае идет об организациях, имеющих филиалы, страховых организациях, инвестиционных фондах, банках и всех тех, кто поименован в [пункте 3 статьи 346.12](#) НК РФ. Помимо прямых запретов, содержащихся в положениях [главы 26.2](#) НК РФ, существуют также иные критерии, при превышении которых налогоплательщик не вправе применять УСН. В данном случае речь идет о величине доходов организации, средней численности персонала, остаточной стоимости основных средств, а также о доле участия других организаций в уставном капитале организации.

Рассмотрим некоторые из установленных ограничений.

Для перехода на УСН доходы организации за предыдущие девять месяцев года, в котором она подает уведомление о переходе на УСН, не должны превышать 112,5 миллионов рублей, что следует из [пункта 2 статьи 346.12](#) НК РФ, при этом доходы определяются в соответствии со [статьей 248](#) НК РФ.

Величина предельного размера доходов за девять месяцев в 112,5 миллионов рублей установлена [пунктом 46 статьи 2](#) Федерального закона от 30.11.2016 N 401-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты

Российской Федерации" и действует с 01.01.2017.

Если организация уже применяет УСН и желает применять эту систему налогообложения в дальнейшем, ей следует контролировать полученные доходы по итогам отчетного (налогового) периода. Если доходы превысили 150 миллионов рублей, налогоплательщик считается утратившим право на применение УСН с начала того квартала, в котором допущено указанное превышение ([пункт 4 статьи 346.13 НК РФ](#)).

[Абзацем 4 пункта 4 статьи 346.13 НК РФ](#) предусмотрено, что величина предельного размера доходов налогоплательщика, ограничивающая право налогоплательщика на применение УСН, подлежит индексации в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 346.12 НК РФ](#). Между тем действие этой [нормы](#) приостановлено до 01.01.2020, на что указывают [пункты 1 и 4 статьи 5](#) Федерального закона от 03.07.2016 N 243-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации в связи с передачей налоговым органам полномочий по администрированию страховых взносов на обязательное пенсионное, социальное и медицинское страхование".

Не индексируется и предельная величина доходов организации, позволяющая ей переходить на УСН.

В соответствии с [подпунктом 14 пункта 3 статьи 346.12 НК РФ](#) не имеют право применять УСН организации, в которых суммарная доля участия других организаций превышает 25 процентов. При этом положения [главы 26.2 НК РФ](#) не содержат порядка расчета доли участия юридических лиц в уставном капитале налогоплательщика. В связи с этим остается непонятным вопрос о том, в каком порядке следует производить расчет, то есть учитывать долю прямого или же долю прямого и косвенного участия в уставном капитале плательщика "упрощенного" налога.

Обратите внимание, что при определении 25-процентного порога участия юридических лиц в уставном капитале в расчет необходимо принимать только вклады организаций, доли, принадлежащие физическим лицам (в том числе индивидуальным предпринимателям) в расчет не принимаются.

Заметим, что в ЖКХ много организаций представлено МУПами, учредителями которых выступают муниципальные образования.

Согласно положениям [статьи 11 НК РФ](#) под российской организацией понимается юридическое лицо, образованное в соответствии с законодательством Российской Федерации. Как указал Минфин России в [Письме](#) от 24.03.2014 N 03-11-06/2/12708, муниципальное образование, являющееся учредителем муниципального унитарного предприятия, не может быть признано организацией в целях [статьи 11 НК РФ](#). Более того, имущество муниципального унитарного предприятия не распределяется по вкладам (долям, паям), следовательно, на указанные предприятия положения [подпункта 14 пункта 3 статьи 346.12 НК РФ](#) не распространяются. В связи с этим муниципальные унитарные предприятия могут применять УСН при условии соблюдения требований [главы 26.2 НК РФ](#).

Помимо ограничения, касающегося участия других организаций в уставном капитале плательщика "упрощенного" налога, [подпунктом 15 пункта 3 статьи 346.12 НК РФ](#) предусмотрено ограничение по средней численности сотрудников, которая за налоговый (отчетный) период не должна превышать 100 человек. Порядок расчета средней численности работников закреплен в [Приказе](#) Росстата от 22.11.2017 N 772 "Об утверждении Указаний по заполнению форм федерального статистического наблюдения N П-1 "Сведения о производстве и отгрузке товаров и услуг", N П-2

"Сведения об инвестициях в нефинансовые активы", N П-3 "Сведения о финансовом состоянии организации", N П-4 "Сведения о численности и заработной плате работников", N П-5(м) "Основные сведения о деятельности организации".

Для организаций в соответствии с [подпунктом 16 пункта 3 статьи 346.12 НК РФ](#) предусмотрено еще одно ограничение, касающееся остаточной стоимости основных средств. Для права применения УСН их величина с 01.01.2017 не должна превышать 150 миллионов рублей. При этом в расчет необходимо брать только основные средства, которые подлежат амортизации и признаются амортизируемым имуществом в соответствии с [главой 25 НК РФ](#). Так, например, стоимость земельного участка не будет учитываться при определении предельной величины остаточной стоимости основных средств, поскольку данный объект не является амортизируемым.

Обратите внимание, что соблюдение ограничений, указанных выше, организация должна определять на конец отчетного (налогового) периода. Если же показатели окажутся выше предельных, то такие плательщики считаются утратившими право на применение УСН с начала того квартала, в котором произошло указанное несоответствие. Это означает, что с начала квартала налогоплательщик будет считаться перешедшим на общий режим налогообложения и ему необходимо будет исчислить и уплатить в бюджет все налоги, предусмотренные данным налоговым режимом. Аналогичные разъяснения содержатся в [Письме Минфина России от 17.02.2014 N 03-11-06/2/6319](#).

Не следует забывать и о том, что согласно [подпункту 19 пункта 3 статьи 346.12 НК РФ](#) не вправе применять УСН организации и индивидуальные предприниматели, не уведомившие о переходе на УСН в сроки, установленные [пунктами 1 и 2 статьи 346.13 НК РФ](#).

Говоря об упрощенном режиме налогообложения, необходимо отметить, что во многом положения [главы 26.2 НК РФ](#) ссылаются на [главу 25 "Налог на прибыль организаций" НК РФ](#). Это свидетельствует о том, что предназначенный изначально для представителей малого бизнеса специальный налоговый режим с каждым годом становится все более привлекательным для представителей среднего и крупного бизнеса. Простота УСН по сравнению с общей системой налогообложения и действительно значительное снижение налогового бремени в связи с ее применением породили в свое время множество так называемых налоговых схем с использованием УСН, главной целью которых является выведение финансового результата деятельности налогоплательщика под налогообложение в соответствии с упрощенным налоговым режимом.

Тенденция сближения упрощенной системы и общей системы налогообложения заключается еще и в том, что с каждым годом закрытый перечень расходов, принимаемых к учету в целях исчисления "упрощенного" налога, расширяется.

В частности, с 01.01.2018 на основании [подпункта 38 пункта 1 статьи 346.16 НК РФ](#) "упрощенцы" - застройщики вправе учитывать в расходной части расходы на обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным [законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности \(банкротстве\) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#), в том же порядке, что и плательщики налога на прибыль организаций (то есть в порядке, предусмотренном [подпунктом 29 пункта 1 статьи 264 НК РФ](#)).

Поскольку темой нашей статьи является применение УСН в жилищно-коммунальном комплексе, определим перечень организаций, относимых к ЖКХ, для чего обратимся к [Указаниям](#) по заполнению

формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденным Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88. В соответствии с [пунктом 5.20](#) данного документа к организациям ЖКХ отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Перечень организаций ЖКХ также приведен в Отраслевом тарифном [соглашении](#) в ЖКХ Российской Федерации на 2017 - 2019 годы (утверждено Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения, Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения 08.12.2016) (далее - ОТС). Полный перечень организаций ЖКХ по видам экономической деятельности, услугам и работам приведен в [Приложениях N 1, N 4 и N 5](#) к ОТС.

Если в отношении перечисленных организаций выполняются все условия, позволяющие применять УСН, то они могут перейти на применение упрощенного налогового режима.

Порядок определения доходов при применении УСН регламентируется статьей 346.15 НК РФ, в соответствии с [пунктом 1](#) которой при определении объекта налогообложения учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248](#) НК РФ.

Согласно [пункту 1 статьи 248](#) НК РФ к налогооблагаемым доходам относятся:

- доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав, определяемые в соответствии со [статьей 249](#) НК РФ;

- внереализационные доходы, определяемые в порядке, установленном [статьей 250](#) НК РФ.

При этом [пунктом 1.1 статьи 346.15](#) НК РФ предусмотрено, что при определении объекта налогообложения не учитываются:

- доходы, указанные в [статье 251](#) НК РФ;

- доходы организации, облагаемые налогом на прибыль организаций по налоговым ставкам, предусмотренным [пунктами 1.6, 3 и 4 статьи 284](#) НК РФ, в порядке, установленном [главой 25](#) НК РФ;

- доходы индивидуального предпринимателя, облагаемые налогом на доходы физических лиц по налоговым ставкам, предусмотренным [пунктами 2, 4 и 5 статьи 224](#) НК РФ, в порядке, установленном [главой 23](#) НК РФ.

Обратите внимание! С 01.01.2018 пункт 1.1 статьи 346.15 НК РФ дополнен [подпунктом 4](#), согласно которому 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 при определении объекта налогообложения не учитываются.

Соответствующие изменения в названный выше [подпункт](#) были внесены Федеральным [законом](#)

от 27.11.2017 N 335-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

По мнению Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 14.06.2018 N 03-11-06/2/40525, положения [подпункта 4 пункта 1.1 статьи 346.15 НК РФ](#) распространяются в том числе и на доходы, полученные управляющей организацией от собственников (пользователей) недвижимости в оплату оказанных им коммунальных услуг, в случае оказания таких коммунальных услуг управляющей организацией, заключившей договоры ресурсоснабжения (договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Таким образом, с 01.01.2018 суммы платежей собственников недвижимости за коммунальные услуги, поступающие на счет управляющей организации в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями, при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, в составе ее доходов не учитываются. Аналогичный вывод содержится в [Письме](#) Минфина России от 23.04.2018 N 03-11-06/2/27129.

Особенностью применения УСН в ЖКХ можно признать то обстоятельство, что действующее законодательство (за исключением учета доходов, полученных в соответствии с [подпунктом 4 пункта 1.1 статьи 346.15 НК РФ](#)) не дает четкого понимания квалификации платежей, получаемых организациями ЖКХ от собственников помещений многоквартирных домов, в связи с чем такие компании сталкиваются с проблемами формирования своей доходной части. В большинстве своем при решении этих вопросов им приходится руководствоваться соответствующими разъяснениями контролирующих органов.

В частности, вопрос налогообложения при применении УСН средств, полученных управляющей организацией от собственников жилья на содержание общего имущества многоквартирного дома, был рассмотрен в [Письмах](#) Минфина России от 24.10.2012 N 03-11-06/2/134, от 25.04.2013 N 03-03-06/1/14560, от 10.02.2014 N 03-11-06/2/5152, от 21.11.2017 N 03-11-06/2/76597. В [Письмах](#) сказано, что выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах. Таким образом, суммы платежей собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет коммерческой организации, должны учитываться в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.

В том случае, если управляющая организация применяет УСН с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов, платежи на оплату коммунальных услуг (например, плата за горячую и холодную воду, вывоз мусора и тому подобное) одновременно с отражением их в доходной части такой организации принимаются к вычету в составе расходов, так как они перечисляются соответствующим организациям, оказывающим эти услуги ([подпункт 5 пункта 1 статьи 346.16 НК РФ](#)).

[Подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) предусмотрено, что при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому аналогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или)

иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относится комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Таким образом, в случае если предпринимательская деятельность управляющей организации, исходя из договорных обязательств, является посреднической деятельностью по поручению собственников помещений в многоквартирном доме по закупке коммунальных услуг, то доходом указанной организации будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение. Аналогичная позиция в отношении налогообложения товарищества собственников жилья, применяющего УСН, была высказана в Письмах Минфина России от 27.08.2009 N 03-11-06/2/164, от 10.02.2010 N 03-11-06/2/16, от 16.08.2013 N 03-11-11/33417, от 09.12.2016 N 03-03-07/73652, от 04.08.2017 N 03-11-11/49885.

Если организация ЖКХ, применяющая УСН, работает с объектом налогообложения "доходы минус расходы", то при расчете "упрощенного" налога учитываются не только доходы, но и расходы, перечень которых содержит [статья 346.16 НК РФ](#), причем перечень этот закрытый.

Порядок признания доходов и расходов определен [статьей 346.17 НК РФ](#).

Датой получения доходов признается день поступления денежных средств на счета в банках и (или) кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также погашения задолженности (оплаты) налогоплательщику иным способом (кассовый метод).

Расходами признаются затраты после их фактической оплаты. Оплатой товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав признается прекращение обязательства налогоплательщика - приобретателя товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав перед продавцом, которое непосредственно связано с поставкой этих товаров (выполнением работ, оказанием услуг) и (или) передачей имущественных прав.

ЕНВД В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ

Система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности представляет собой один из пяти специальных налоговых режимов, установленных налоговым законодательством и действующих в Российской Федерации на сегодняшний день.

В главе мы поговорим о том, может ли применяться эта система уплаты налогов в жилищно-коммунальном комплексе.

Итак, в соответствии с [пунктом 2 статьи 18](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) одним из специальных налоговых режимов является система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности, на практике обычно называемая "вмененкой".

Порядок и особенности применения этого налогового режима установлены [главой 26.3](#) НК РФ, действие которой Федеральным [законом](#) от 29.06.2012 N 97-ФЗ "О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 26 Федерального закона "О банках и банковской деятельности" продлено до 01.01.2021. Иными словами, уплачивать единый налог на вмененный доход (далее - ЕНВД) организации и предприниматели могут еще как минимум три года.

"Вмененка" устанавливается НК РФ, вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных районов, городских округов, законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, и применяется наряду с общей системой налогообложения и иными режимами налогообложения, предусмотренными российским законодательством о налогах и сборах ([пункт 1 статьи 346.26 НК РФ](#)).

"Вмененка" может применяться по решениям представительных органов муниципальных районов, городских округов, законодательных (представительных) органов государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя только в отношении видов предпринимательской деятельности, исчерпывающий перечень которых закреплен [пунктом 2 статьи 346.26 НК РФ](#).

Согласно положениям [статьи 346.28 НК РФ](#) плательщиками ЕНВД признаются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие на территории муниципального района, городского округа, городов Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, в которых введен единый налог, предпринимательскую деятельность, облагаемую единым налогом, и перешедшие на уплату ЕНВД в порядке, установленном главой 26.3 НК РФ.

Поскольку темой нашей статьи является применение ЕНВД в жилищно-коммунальном комплексе, определим перечень организаций, относимых к ЖКХ.

Согласно [пункту 5.20](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88, к организациям ЖКХ отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Отраслевое тарифное [соглашение](#) в ЖКХ Российской Федерации на 2017 - 2019 годы (утверждено Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения, Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения 08.12.2016) (далее - ОТС) к организациям жилищно-коммунального хозяйства относит:

- специализированные комбинаты радиационной безопасности "Радон";
- организации коммунального водоснабжения и водоотведения, в том числе организации, осуществляющие деятельность по дноочистке и дноуглублению очистных сооружений;
- организации коммунального электроснабжения, в том числе организации, обеспечивающие наружное освещение городов и поселений;
- организации коммунального теплоснабжения;
- организации по газификации и эксплуатации газового хозяйства;
- организации по эксплуатации и ремонту дорожно-мостового хозяйства;
- ремонтно-строительные организации, осуществляющие капитальный ремонт жилищного фонда;

-
- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, мусороперегрузочные станции, полигоны захоронения твердых бытовых отходов;
 - управляющие, подрядные и другие организации, оказывающие другие услуги в ЖКХ, в том числе ремонтные, а также услуги по комплексному обслуживанию зданий и помещений;
 - организации ритуального обслуживания, в том числе по организации похоронного дела;
 - организации по механизированной уборке, озеленению, санитарной очистке и благоустройству муниципальных образований;
 - организации банно-прачечного хозяйства;
 - организации гостиничного хозяйства;
 - организации, осуществляющие прочие виды деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Полный перечень организаций ЖКХ по видам экономической деятельности, услугам и работам приведен в [Приложениях N 1, N 4 и N 5](#) к ОТС.

[Пунктом 2 статьи 346.26](#) НК РФ предусмотрен исчерпывающий перечень видов предпринимательской деятельности, подпадающих под "вмененку". Именно этим перечнем, исходя из предоставленных НК РФ полномочий, представительные (законодательные) органы соответствующих муниципальных образований (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) обязаны руководствоваться, принимая решения о введении в действие на их территории ЕНВД.

Таким образом, местные власти в пределах своих полномочий вправе только сузить перечень видов "вмененной" деятельности, не изменяя редакции включенных в него видов деятельности, на что обращено внимание в [Письме](#) ФНС России от 18.12.2007 N 02-7-11/478@ "О порядке применения системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход".

Из всего вышеизложенного можно сделать вывод, что если на территории муниципального образования, где организация ЖКХ осуществляет свою деятельность, введен ЕНВД в отношении этого вида деятельности, то организация ЖКХ вправе перейти на уплату ЕНВД.

Суть "вмененки" сводится к тому, что налогоплательщики платят налоги не с реально полученных ими доходов, а с размера вмененного им дохода, установленного НК РФ.

Базой для исчисления ЕНВД является стоимостная величина вмененного дохода, которая определяется произведением базовой доходности, скорректированной с учетом коэффициентов, и физического показателя, характеризующего вид деятельности. Физический показатель и величина базовой доходности устанавливаются для каждого конкретного вида предпринимательской деятельности [статьей 346.29](#) НК РФ.

Например, [подпунктом 1 пункта 2 статьи 346.26](#) НК РФ предусмотрено, что одним из видов "вмененной" деятельности является оказание бытовых услуг. При этом установлено, что коды видов деятельности в соответствии с [Общероссийским классификатором](#) видов экономической деятельности и коду услуг в соответствии с [Общероссийским классификатором](#) продукции по видам экономической деятельности, относящихся к бытовым услугам, определяются Правительством Российской Федерации.

Федерации.

Для справки. Коды услуг, относящихся к бытовым услугам, применяемые с 01.01.2017, утверждены [Распоряжением](#) Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 N 2496-р "Об утверждении кодов видов деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности, относящихся к бытовым услугам, и кодов услуг в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности, относящихся к бытовым услугам" (далее - Распоряжение N 2496-р).

При этом в целях [главы 26.3](#) НК РФ под бытовыми услугами понимаются платные услуги, которые оказываются физическим лицам и коды которых утверждены [Распоряжением](#) N 2496-р.

Для этого вида предпринимательской деятельности [статьей 346.29](#) НК РФ установлен физический показатель "количество работников, включая индивидуального предпринимателя". При этом величина базовой доходности составляет 7 500 руб. в месяц.

Следует обратить внимание читателя на то, что в соответствии со [статьей 346.27](#) НК РФ базовая доходность - это условная месячная доходность в стоимостном выражении на ту или иную единицу физического показателя, характеризующего определенный вид предпринимательской деятельности в различных сопоставимых условиях, которая используется для расчета величины вмененного дохода.

По поводу применения организациями ЖКХ системы налогообложения в виде ЕНВД возникает немало вопросов. В частности, многие организации ЖКХ действуют в форме унитарных предприятий.

Унитарным предприятием на основании [пункта 1 статьи 2](#) Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (далее - Федеральный закон N 161-ФЗ) признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Из [пункта 2 статьи 2](#) Федерального закона N 161-ФЗ следует, что муниципальное унитарное предприятие может быть создано только на праве хозяйственного ведения.

Право хозяйственного ведения - это предоставленное государственным и муниципальным унитарным предприятиям ограниченное право владения, распоряжения и пользования предоставленным им имуществом, в том числе право на получение части прибыли от использования имущества.

Могут ли муниципальные унитарные предприятия (МУПы) применять систему налогообложения в виде ЕНВД? Ведь на уплату ЕНВД не вправе перейти организации, в которых доля участия других организаций составляет более 25% ([подпункт 2 пункта 2.2 статьи 346.26](#) НК РФ).

В [Письме](#) Минфина России от 31.03.2009 N 03-11-06/3/83 со ссылкой на [статью 11](#) НК РФ указано, что Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не являются юридическими лицами по смыслу гражданского законодательства и не подпадают по определению организации в целях применения законодательства о налогах и сборах. Положения [подпункта 2 пункта 2.2 статьи 346.26](#) НК РФ не являются основанием, препятствующим применению

системы налогообложения в виде ЕНВД унитарными предприятиями. Кроме того, в силу [пункта 1 статьи 113](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и [статьи 3](#) Федерального закона N 161-ФЗ имущество МУПа является неделимым и поэтому не может быть распределено по вкладам (долям, паям).

Учитывая, что Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, являющееся учредителем унитарного предприятия, не может быть признано организацией в целях [статьи 11](#) НК РФ, а также в связи с тем, что имущество унитарного предприятия является неделимым, на указанные предприятия установленное [подпунктом 2 пункта 2.2 статьи 346.26](#) НК РФ ограничение не распространяется.

Одновременно чиновники указывают, что ограничение по средней численности работников за предшествующий календарный год, предусмотренное [подпунктом 1 пункта 2.2 статьи 346.26](#) НК РФ, распространяется также на МУПы. Названным [подпунктом](#) определено, что на уплату ЕНВД не вправе переходить, в частности, организации, средняя численность работников которых за предшествующий календарный год превышает 100 человек. Иными словами, если МУП осуществляет в сфере ЖКХ деятельность, облагаемую ЕНВД, но средняя численность его работников за предшествующий, например, 2017 календарный год превышает 100 человек, то перейти на уплату ЕНВД по этой деятельности МУП не сможет.

Крупные организации ЖКХ нередко оказывают услуги общественного питания своим работникам в служебных столовых. Может ли в отношении этой деятельности применяться ЕНВД? Ответ на этот вопрос можно найти в [Письме](#) Минфина России от 17.04.2007 N 03-11-04/3/118. Согласно [пункту 2 статьи 346.26](#) НК РФ ЕНВД может применяться в отношении оказания услуг общественного питания, осуществляемых через объекты организации общественного питания с площадью зала обслуживания посетителей не более 150 квадратных метров по каждому объекту организации общественного питания. Для целей [главы 26.3](#) НК РФ оказание услуг общественного питания, осуществляемых через объекты организации общественного питания с площадью зала обслуживания посетителей более 150 квадратных метров по каждому объекту организации общественного питания, признается видом предпринимательской деятельности, в отношении которого ЕНВД не применяется.

Применение ЕНВД в отношении деятельности по оказанию услуг общественного питания не зависит от формы оплаты за оказанные услуги. Если оказание услуг общественного питания для работников организации ЖКХ производится за плату посредством удержания стоимости обедов из заработной платы, то такая деятельность признается предпринимательской и может подлежать налогообложению в виде ЕНВД.

ЕНВД может применяться и в отношении оказания автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов, осуществляемых организациями и индивидуальными предпринимателями, имеющими на праве собственности или ином праве (пользования, владения и (или) распоряжения) не более 20 транспортных средств, предназначенных для оказания таких услуг ([подпункт 5 пункта 2 статьи 346.26](#) НК РФ).

Между тем определение понятия "автотранспортные услуги" НК РФ не содержит. Руководствуясь [статьей 11](#) НК РФ, правомерно использовать значение термина "автотранспортные услуги", приведенное в ГК РФ. [Статьями 784 и 785 главы 40](#) "Перевозка" ГК РФ установлено, что перевозка грузов осуществляется на основании договора перевозки, по которому перевозчик обязуется доставить вверенный ему отправителем груз в пункт назначения и выдать его получателю груза, а

отправитель обязуется уплатить за перевозку груза установленную плату. Заключение договора перевозки груза подтверждается составлением и выдачей отправителю транспортной накладной.

Финансовое ведомство в [Письме](#) от 17.09.2010 N 03-11-11/245 указало, что услуги по перевозке мусора и других отходов подпадают под ЕНВД при соблюдении следующих условий:

- заключен отдельный договор на оказание услуг по перевозке грузов;
- налогоплательщик не осуществляет никакой иной деятельности по обращению с отходами.

Аналогичное мнение высказано Минфином России в [Письме](#) от 29.12.2011 N 03-11-06/2/187.

Отметим, что услуги по вывозу мусора и прочих отходов производства и потребления могут рассматриваться как составная часть деятельности по обращению с отходами, которая регулируется Федеральным [законом](#) от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления". Согласно [статье 1](#) указанного Закона обращение с отходами представляет собой деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов.

Заметим, что ранее чиновники указывали, что деятельность, связанная с оказанием услуг по вывозу и выгрузке бытовых отходов в места утилизации специализированным грузовым автотранспортом, не относится к деятельности, связанной с оказанием автотранспортных услуг по перевозке грузов.

В [Письме](#) от 10.02.2009 N 03-11-09/43 Минфин России сделал вывод, что деятельность по транспортировке крупногабаритного мусора, опасных отходов и строительного мусора относится к деятельности, связанной с обращением с отходами, а не к деятельности по оказанию услуг по перевозке грузов. Поэтому независимо от категории используемого транспортного средства данный вид деятельности не подпадает под действие [главы 26.3](#) НК РФ, а подлежит налогообложению по общему режиму или по упрощенной системе налогообложения.

Арбитры при решении данного вопроса указывают следующее.

Если транспортировка отходов является составной частью деятельности по обращению с отходами, то в отношении такой деятельности не применяется ЕНВД (Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 08.09.2009 по делу N [Ф04-5187/2009\(13484-А67-19\)](#), ФАС Волго-Вятского округа от 05.07.2010 по делу N [А11-16394/2009](#)).

Если же услуги по вывозу мусора и отходов являются самостоятельным видом деятельности по перевозке грузов, то налогоплательщики вправе применять ЕНВД. Так, в [Постановлении](#) ФАС Западно-Сибирского округа от 07.06.2010 по делу N [А81-4102/2009](#) судом сделан вывод, что нормы налогового и гражданского законодательства не устанавливают ограничений по видам грузов при оказании автотранспортных услуг.

Для определения права применения ЕНВД в отношении услуг по вывозу мусора (отходов) арбитры обращают внимание в совокупности на следующие факторы: виды деятельности, которые осуществляет налогоплательщик согласно [ОКВЭД](#), категории используемых транспортных средств, условия договора, наличие лицензии на осуществление деятельности по обращению с отходами.

Подрядные и другие организации, оказывающие услуги в сфере жилищного хозяйства, также могут быть переведены на уплату ЕНВД.

Поскольку услуги по ремонту домов, квартир по заказам населения (код **41.20.30**) **Распоряжением** N 2496-р прямо отнесены в состав бытовых услуг, то, по мнению автора, в отношении указанных услуг, оказываемых по договору бытового подряда с физическими лицами, может применяться система налогообложения в виде ЕНВД.

Такой вывод можно сделать на основании разъяснений Минфина России, изложенных в **Письме** от 30.11.2009 N 03-11-06/3/280.

В отношении услуг, связанных с устранением аварийных ситуаций на инженерных сетях многоквартирных жилых домов, услуг по ремонту систем отопления и систем канализации, а также услуг, связанных с проведением электротехнических работ, рекомендуем ознакомиться с Письмами Минфина России от 18.08.2011 N **03-11-06/3/94** и от 18.08.2011 N **03-11-06/3/93**.

КОНЦЕССИОННЫЕ СОГЛАШЕНИЯ - ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

Одним из направлений развития жилищно-коммунального хозяйства является развитие системы управления имуществом комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений. Переход от договоров аренды систем коммунальной инфраструктуры к концессионным соглашениям позволяет, с одной стороны, в максимальной степени защитить вложения инвесторов, с другой - сохранить в государственной и муниципальной собственности системы жизнеобеспечения.

О правовых основах концессионных соглашений мы и поговорим в этой главе.

Итак, Федеральный **закон** от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон N 115-ФЗ) был принят 21.07.2005, но поскольку российский институт концессии постоянно совершенствуется, в **Закон** не единожды вносились изменения.

Так что же представляет собой концессия? Для ответа на этот вопрос обратимся к **части 1 статьи 3** Закона N 115-ФЗ.

Концессионное соглашение представляет собой договор, по которому одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, за исключением случаев, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного **пунктом 21 части 1 статьи 4** Закона N 115-ФЗ) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения. Обязанностью концедента по концессионному соглашению является предоставление концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Иными словами, концессионное соглашение - это договор, в соответствии с которым концессионер за свой счет создает и (или) реконструирует, а также использует в своей деятельности определенное соглашением недвижимое имущество, причем имущество это находится в государственной или муниципальной собственности.

По сути, концессионное соглашение является договором, в котором содержатся элементы

различных договоров. К отношениям сторон по такому договору применяются в соответствующих частях правила гражданского законодательства о договорах, элементы которых содержатся в концессионном соглашении, если иное не вытекает из Закона N 115-ФЗ или из существа концессионного соглашения ([часть 2 статьи 3](#) Закона N 115-ФЗ).

Перечень имущества, которое может стать объектом концессионного соглашения, содержит [статья 4](#) Закона N 115-ФЗ, согласно части 1 которой объектом концессионного соглашения могут являться, в частности:

- объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии ([пункт 10 части 1 статьи 4](#) Закона N 115-ФЗ);

- объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем ([пункт 11 части 1 статьи 4](#) Закона N 115-ФЗ);

- объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов ([пункт 17 части 1 статьи 4](#) Закона N 115-ФЗ);

- объекты коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства, не указанные в [пунктах 10, 11 и 17 части 1 статьи 4](#) Закона N 115-ФЗ, в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий ([пункт 18 части 1 статьи 4](#) Закона N 115-ФЗ);

- объекты газоснабжения ([пункт 20 части 1 статьи 4](#) Закона N 115-ФЗ).

Далее мы будем именовать перечисленные выше объекты объектами ЖКХ.

Обратите внимание! Объект концессионного соглашения, подлежащий реконструкции, на момент заключения соглашения должен находиться в собственности концедента и на момент передачи его концессионеру должен быть свободным от прав третьих лиц. Причем концессионер, реконструирующий объект соглашения, не должен менять его целевого назначения, это недопустимо ([части 4, 5 статьи 3](#) Закона N 115-ФЗ).

Примерное концессионное [соглашение](#) в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание и размещение твердых коммунальных отходов, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания граждан, утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2006 N 748 (далее - Примерное соглашение N 748).

Сторонами концессионного соглашения являются концедент и концессионер. В качестве концедента в соответствии с [частью 1 статьи 5](#) Закона N 115-ФЗ могут выступать:

- Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти;

- субъект Российской Федерации, от имени которого выступает орган государственной власти субъекта Российской Федерации;

- муниципальное образование, от имени которого выступает орган местного самоуправления.

В некоторых случаях от имени концедента могут выступать не только органы государственной власти разных уровней, но и уполномоченные концедентом организации.

В случае если объектом концессионного соглашения являются объекты ЖКХ, принадлежащие государственному или муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, такое предприятие участвует на стороне концедента в обязательствах по концессионному соглашению и осуществляет отдельные полномочия концедента наряду с иными лицами, которые могут их осуществлять в соответствии с [Законом N 115-ФЗ](#). Осуществляемые таким предприятием полномочия концедента, в том числе полномочия по передаче объекта концессионного соглашения и (или) иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества, определяются концессионным соглашением. При этом такое государственное или муниципальное унитарное предприятие передает концессионеру права владения и пользования недвижимым имуществом, входящим в состав объекта концессионного соглашения и (или) иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества, и подписывает соответствующие акты приема-передачи ([часть 1.1 статьи 5 Закона N 115-ФЗ](#)).

В случае если объектом концессионного соглашения являются объекты ЖКХ, принадлежащие на момент принятия решения о заключении концессионного соглашения государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления, такое учреждение может участвовать на стороне концедента в обязательствах по концессионному соглашению и осуществлять отдельные полномочия концедента наряду с иными лицами, которые могут их осуществлять в соответствии с [Законом N 115-ФЗ](#), при условии, что в результате передачи этого имущества по концессионному соглашению такое учреждение не лишится возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены его уставом. Осуществляемые таким учреждением полномочия концедента определяются решением о заключении концессионного соглашения ([часть 1.2 статьи 5 Закона N 115-ФЗ](#)).

Концессионером может быть индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

Иными словами, концессия представляет собой уступку государством на определенный срок и на определенных условиях своих имущественных прав и прав на отдельные виды хозяйственной деятельности негосударственным иностранным или отечественным компаниям и коммерсантам.

Перемена лиц по концессионному соглашению путем уступки требования или перевода долга допускается с согласия концедента с момента ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения. Концессионер не вправе передавать в залог свои права по концессионному соглашению. В случае перемены лиц по концессионному соглашению не допускается внесение изменений в условия концессионного соглашения, определяющие технические характеристики объекта концессионного соглашения ([часть 2 статьи 5 Закона N 115-ФЗ](#)).

Замена лица по концессионному соглашению в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения концессионером своих обязательств перед кредитором осуществляется путем проведения концедентом конкурса в целях замены лица по концессионному соглашению. Требования к такому

конкурсу установлены [частью 5 статьи 5](#) Закона N 115-ФЗ.

Существенным условием концессионного соглашения является срок его действия, устанавливаемый соглашением с учетом следующих факторов, определенных [частью 1 статьи 6](#) Закона N 115-ФЗ:

- срока создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения;
- объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта соглашения и срока окупаемости таких инвестиций, срока окупаемости таких инвестиций, срока получения концессионером объема валовой выручки, определенных концессионным соглашением;
- срока исполнения других обязательств концессионера и (или) концедента по концессионному соглашению.

Срок действия концессионного соглашения может быть продлен, но не более чем на пять лет, по соглашению сторон на основании решения:

Правительства Российской Федерации - для концессионного соглашения, концедентом в котором является Российская Федерация;

высшего органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации - для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации;

местной администрации муниципального образования - для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование.

Продление срока действия концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации или муниципальное образование, осуществляется по согласованию с антимонопольным органом ([часть 2 статьи 6](#) Закона N 115-ФЗ).

Основания, по которым может быть продлен срок действия концессионного соглашения, а также порядок согласования антимонопольным органом продления срока действия концессионного соглашения закреплены в [Постановлении](#) Правительства Российской Федерации от 24.04.2014 N 368 "Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения".

Плата по концессионному соглашению предусмотрена [статьей 7](#) Закона N 115-ФЗ. Как установлено [частью 1 названной статьи](#), концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта соглашения. Внесение платы может предусматриваться как в течение всего срока действия соглашения, так и в течение отдельных его периодов. Размер платы, форма, порядок и сроки ее внесения концессионером устанавливаются концессионным соглашением в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения.

Концессионная плата согласно [части 2 статьи 7](#) Закона N 115-ФЗ может быть установлена в форме:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно в бюджет соответствующего уровня;

- установленной доли продукции или доходов, полученных концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;

- передачи концеденту в собственность имущества, находящегося в собственности концессионера.

Соглашением может быть предусмотрено сочетание указанных выше форм концессионной платы.

Как заключается концессионное соглашение? Из [статьи 13](#) Закона N 115-ФЗ следует, что концессионное соглашение заключается путем проведения конкурса на право заключения соглашения, за исключением случаев, о которых мы скажем позже.

Соглашения в сфере ЖКХ заключаются в соответствии с уже названным [Примерным соглашением](#) N 748 и должны включать в себя все существенные условия, установленные [Законом](#) N 115-ФЗ. Помимо этого, соглашения могут включать в себя условия, не урегулированные [Примерным соглашением](#) N 748, и не противоречащие законодательству Российской Федерации и конкурсной документации.

Конкурс на право заключения концессионного соглашения согласно [статье 21](#) Закона N 115-ФЗ может быть открытым и закрытым. Разница между открытым и закрытым конкурсом заключается в том, что заявки на участие в открытом конкурсе могут представлять любые лица, участие в закрытом конкурсе могут принимать только лица, которым направлены приглашения о принятии участия в таком конкурсе в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения.

Закрытый конкурс мы рассматривать не будем, поскольку проводятся такие конкурсы, если соглашение заключается в отношении объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, а также в отношении объектов, имеющих стратегическое значение для безопасности государства.

Рассмотрим порядок проведения открытого конкурса на заключение концессионного соглашения.

Решение о заключении концессионного соглашения принимается концедентом, что следует из [статьи 22](#) Закона N 115-ФЗ. О том, кто может выступать на стороне концедента, мы уже рассказали в статье, но отметим, что чаще всего концедентом становятся муниципальные образования, от имени которых выступают органы местного самоуправления.

Решением о проведении открытого конкурса должны быть установлены:

- условия концессионного соглашения в соответствии со [статьями 10](#) и [42](#) Закона N 115-ФЗ (далее - условия конкурса);

- критерии конкурса и параметры критериев конкурса;

- срок опубликования сообщения о проведении открытого конкурса. Сообщение публикуется в определяемом концедентом официальном издании и размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в срок, установленный конкурсной документацией, не менее чем за 30 рабочих дней до дня истечения срока представления заявок на участие в конкурсе. Сведения, которые должны быть указаны в сообщении о проведении конкурса, содержит [статья 26](#) Закона N 115-ФЗ;

- орган, уполномоченный концедентом на утверждение конкурсной документации и внесение в нее изменений, а также на создание конкурсной комиссии и утверждение ее персонального состава. Отметим, что число членов конкурсной комиссии не может быть менее 5 человек ([статья 25](#) Закона N 115-ФЗ), причем членами комиссии не могут быть граждане, представившие заявки на участие в конкурсе или состоящие в штате организаций, подавших заявки, либо граждане, являющиеся акционерами (участниками) этих организаций, членами их органов управления или аффилированными лицами участников конкурса.

Конкурсная документация согласно [статье 23](#) Закона N 115-ФЗ должна содержать, в частности, следующие сведения:

- условия конкурса;
- состав и описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта концессионного соглашения и иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества;
- требования, которые предъявляют к участникам конкурса и в соответствии с которыми проводится предварительный отбор участников;
- критерии конкурса и параметры критериев;
- исчерпывающий перечень документов, материалов и формы их представления заявителями, участниками конкурса;
- порядок представления заявок на участие в конкурсе и предъявляемые к ним требования, а также место и срок представления заявок;
- порядок, место и срок представления конкурсной документации, а также порядок представления разъяснений положений конкурсной документации (разъяснения в письменной форме представляются в том случае, если запрос поступил не позднее чем за 10 рабочих дней до дня истечения срока подачи заявок на участие в конкурсе; разъяснения направляются каждому заявителю не позднее чем за 5 рабочих дней до истечения срока представления заявок на участие в конкурсе);
- указание на способы обеспечения концессионером исполнения обязательств по концессионному соглашению, а в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, - требование о предоставлении победителем конкурса в целях обеспечения исполнения обязательств по концессионному соглашению безотзывной банковской гарантии в соответствии с требованиями, установленными [частью 4 статьи 42](#) Закона N 115-ФЗ, но не менее чем в определенном конкурсной документацией размере;
- размер задатка, вносимого в обеспечение исполнения обязательств по концессионному соглашению;
- размер концессионной платы, форму или формы, порядок ее внесения (за исключением случаев, предусмотренных [частью 1 статьи 41](#) Закона N 115-ФЗ (при условии, что размер концессионной платы не является критерием конкурса));
- порядок, место и срок представления конкурсных предложений, а также порядок и срок

изменения или отзыва заявок на участие в конкурсе и конкурсных предложений (заявитель вправе изменить или отозвать свою заявку до истечения срока представления в конкурсную комиссию заявок на участие в конкурсе);

- порядок, место и дату вскрытия конвертов с заявками;
- порядок и срок проведения предварительного отбора участников, дату подписания протокола о его проведении;
- порядок рассмотрения и оценки конкурсных предложений, порядок определения победителя конкурса, срок подписания протокола о результатах проведения конкурса;
- срок подписания концессионного соглашения, а также требования к победителю конкурса о представлении документов, подтверждающих обеспечение исполнения обязательств концессионера по соглашению;
- срок передачи концедентом концессионеру объекта концессионного соглашения и (или) иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества;
- порядок предоставления концедентом информации об объекте концессионного соглашения, а также доступа на объект концессионного соглашения.

В случае если при осуществлении концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, реализация концессионером производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг осуществляются по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам) и решением концедента установлены долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера, конкурсная документация должна содержать такие параметры ([часть 1.1 статьи 23](#) Закона N 115-ФЗ).

В случае если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, в конкурсную документацию также включаются сведения и параметры, предусмотренные [статьей 45](#) Закона N 115-ФЗ ([часть 1.2 статьи 23](#) Закона N 115-ФЗ), то есть в решении концедента о заключении концессионного соглашения наряду с информацией, предусмотренной [частью 2 статьи 22](#) Закона N 115-ФЗ, устанавливаются:

- задание и минимально допустимые плановые значения показателей деятельности концессионера (задание формируется на основании утвержденных схем теплоснабжения, схем водоснабжения и водоотведения поселений и городских округов в части выполнения задач и достижения целевых показателей развития систем теплоснабжения и (или) систем водоснабжения и водоотведения поселений и городских округов, зон централизованного и нецентрализованного водоснабжения, границ планируемых зон размещения объектов теплоснабжения и (или) объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, а также на основании данных прогноза потребления тепловой энергии, теплоносителя и (или) горячей воды, питьевой воды, технической воды, количества и состава сточных вод. Задание должно содержать величины необходимой тепловой мощности, необходимой мощности (нагрузки) водопроводных сетей, канализационных сетей и сооружений на них в определенных точках поставки, точках подключения (технологического присоединения), точках приема, точках подачи, точках отведения, сроки ввода мощностей в эксплуатацию и вывода их из эксплуатации. Задание не может содержать требования,

ограничивающие доступ какого-либо из участников конкурса к участию в конкурсе и (или) создающие кому-либо из участников конкурса преимущественные условия участия в конкурсе);

- требование об указании участниками конкурса в составе конкурсного предложения, а в ценовых зонах теплоснабжения единой теплоснабжающей организацией в ответе на извещение о предложении заключить концессионное соглашение мероприятий по созданию и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, обеспечивающих достижение предусмотренных заданием целей и минимально допустимых плановых значений показателей деятельности концессионера, с описанием основных характеристик этих мероприятий;

- перечень и состав долговых обязательств государственных и (или) муниципальных предприятий, учреждений, определяемые в соответствии с положениями [части 2 статьи 41](#) Закона N 115-ФЗ;

- права и обязанности, осуществляемые субъектом Российской Федерации, участвующим в концессионном соглашении в качестве самостоятельной стороны.

Обратите внимание, что конкурсная документация, размещенная на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, должна быть доступна для ознакомления без взимания платы, что следует из [части 4 статьи 23](#) Закона N 115-ФЗ. Со дня опубликования сообщения о проведении открытого конкурса конкурент, комиссия обязаны на основании письменного заявления любого заинтересованного лица предоставлять конкурсную документацию в порядке и сроки, указанные в сообщении о проведении конкурса.

Критерии конкурса определены [статьей 24](#) Закона N 115-ФЗ.

Для участия в конкурсе на заключение концессионного соглашения следует представить заявку, которая должна отвечать требованиям, предусмотренным конкурсной документацией и содержать документы и материалы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям, предъявляемым к участникам ([статья 27](#) Закона N 115-ФЗ).

Заявка на участие в конкурсе должна быть представлена не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении конкурса. Оформляется заявка в двух экземплярах (оригинал и копия) на русском языке в письменной форме. Составляется заявка в произвольной форме. Каждый из экземпляров заявки следует удостоверить подписью заявителя и представить в конкурсную комиссию в отдельном запечатанном конверте. К заявке должна быть приложена опись представленных документов и материалов, оригинал которой остается в конкурсной комиссии, а копия - у заявителя. Опись также должна быть удостоверена подписью заявителя.

Заявка, представленная в конкурсную комиссию, должна быть зарегистрирована в журнале заявок под порядковым номером с указанием даты и точного времени (часы и минуты) ее представления. Порядковый номер заявки и точное время проставляются на копии описи представленных документов и материалов.

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе согласно [статье 28](#) Закона N 115-ФЗ осуществляется на заседании конкурсной комиссии, причем на этом заседании вправе присутствовать заявители или их представители, которые вправе осуществлять аудиозапись, видеозапись, фотографирование, в том числе видеозапись и фотофиксацию содержания заявок на участие в конкурсе.

Информация, которая представляется в составе заявки на участие в конкурсе на право заключения концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, не может быть признана организациями - участниками такого конкурса коммерческой тайной.

При вскрытии конвертов объявляются и заносятся в протокол наименование (Ф.И.О.) и место нахождения (место жительства) каждого заявителя, конверт которого вскрывается, а также сведения о наличии в заявке документов и материалов, представление которых предусмотрено конкурсной документацией.

После вскрытия всех конвертов проводится предварительный отбор участников конкурса ([статья 29](#) Закона N 115-ФЗ). По результатам отбора участников комиссия принимает решение о допуске заявителя к участию в конкурсе или об отказе в допуске. Принятое решение оформляется протоколом с указанием лиц, прошедших предварительный отбор и допущенных к конкурсу, и с указанием лиц, которые отбора не прошли и к участию в конкурсе не допущены, с обоснованием причин.

Обратите внимание, что решение об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе принимается в случае, если:

- заявитель не соответствует установленным требованиям;
- заявка на участие в конкурсе не соответствует требованиям к заявкам, установленным конкурсной документацией;
- представленные документы и материалы неполны и (или) недостоверны;
- задаток заявителя не поступил на счет в срок и в размере, которые установлены конкурсной документацией (при условии, что предусмотрено внесение задатка).

В течение трех рабочих дней со дня подписания протокола проведения предварительного отбора, но не позднее чем за 60 рабочих дней до дня истечения срока представления конкурсных предложений конкурсная комиссия направляет участникам конкурса уведомление с предложением представить конкурсные предложения.

Порядок представления конкурсных предложений изложен в [статье 30](#) Закона N 115-ФЗ. Конкурсное предложение оформляется на русском языке в письменной форме в двух экземплярах, один из которых оригинал, другой - копия. Каждый экземпляр удостоверяется подписью участника конкурса и представляется в комиссию, как и заявка на участие в конкурсе, в отдельном запечатанном конверте. К конкурсному предложению прилагается заверенная опись представленных документов и материалов в двух экземплярах. Оригинал описи остается в комиссии, а копия - у участника конкурса.

Конкурсное предложение также регистрируется в журнале под порядковым номером с указанием даты и точного времени (часы и минуты). На копии описи должны быть сделана отметка о дате и времени представления конкурсного предложения с указанием его номера.

Обратите внимание! Если конкурсной документацией предусмотрено внесение задатка, то после дня окончания представления заявок участник должен внести задаток в порядке, в размере и в срок, установленный конкурсной документацией. После дня истечения срока представления конкурсных

предложений задаток не может быть внесен участником конкурса.

Моментом истечения срока представления конкурсных предложений является момент вскрытия комиссией конвертов с конкурсными предложениями. До этого момента участник конкурса еще вправе изменить или отозвать свое предложение.

Вскрытие конвертов осуществляется в порядке, аналогичном предусмотренному для вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе на заключение концессионного соглашения. То есть при вскрытии конвертов с предложениями также составляется протокол, куда, в частности, заносятся сведения о содержании конкурсного предложения.

Рассмотрение и оценка предложений осуществляются комиссией в установленном конкурсной документацией порядке. По результатам рассмотрения предложений комиссия принимает решение о соответствии либо несоответствии представленного конкурсного предложения установленным требованиям. Решение о несоответствии согласно [части 3 статьи 32](#) Закона N 115-ФЗ будет принято в том случае, если:

- участником конкурса не представлены документы и материалы, предусмотренные конкурсной документацией, подтверждающие соответствие конкурсного предложения установленным требованиям и подтверждающие информацию, содержащуюся в конкурсном предложении;
- условие, содержащееся в конкурсном предложении, не соответствует установленным параметрам критериев конкурса и (или) предельным значениям критериев конкурса;
- представленные участником конкурса документы и материалы недостоверны.

Оценка конкурсных предложений осуществляется в соответствии с [частями 5, 5.1 статьи 32](#) Закона N 115-ФЗ.

О том, как определяется победитель конкурса, мы узнаем, обратившись к [статье 33](#) Закона N 115-ФЗ. Победителем признается участник, предложивший наилучшие условия, определяемые в порядке, предусмотренном [частью 6 статьи 32](#) Закона N 115-ФЗ.

В ситуации, когда два и более конкурсных предложения содержат равные наилучшие условия, победителем будет признан тот участник, который раньше других участников представил в конкурсную комиссию конкурсное предложение.

Решение об определении победителя оформляется протоколом, который должен быть подписан конкурсной комиссией не позднее чем через 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения и оценки конкурсных предложений. Такой срок установлен [частью 1 статьи 34](#) Закона N 115-ФЗ. Хранится протокол у концедента в течение срока действия концессионного соглашения.

Суммы задатков, внесенные участниками конкурса, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения конкурса возвращаются всем участникам, за исключением победителя.

Сообщение о результатах проведения конкурса с указанием его победителя либо о том, что конкурс не состоялся, согласно [статье 35](#) Закона N 115-ФЗ должно быть опубликовано комиссией в течение 15 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения конкурса или принятия концедентом решения об объявлении конкурса несостоявшимся. В эти же сроки конкурсная

комиссия направляет уведомление участникам конкурса о результатах его проведения, причем уведомление может быть направлено в электронной форме.

Итак, победитель конкурса определен. Концедент в течение пяти рабочих дней со дня подписания конкурсной комиссией протокола о результатах проведения конкурса должен направить победителю экземпляр этого протокола и проект концессионного соглашения. Концессионное соглашение на основании [статьи 36](#) Закона N 115-ФЗ должно быть подписано в срок, установленный конкурсной документацией и указанный в сообщении о проведении конкурса.

Концедент принимает решение об отказе в заключении концессионного соглашения с победителем конкурса, если до установленного конкурсной документацией или в предусмотренном [статьей 54](#) Закона N 115-ФЗ случае проектом концессионного соглашения дня победитель не представил концеденту документы, предусмотренные конкурсной документацией и (или) указанным проектом концессионного соглашения и подтверждающие обеспечение исполнения обязательств.

После дня подписания членами конкурсной комиссии протокола о результатах проведения конкурса орган, уполномоченный концедентом, на основании решения о заключении концессионного соглашения проводит переговоры в форме совместных совещаний с победителем конкурса или с иным лицом, в отношении которого принято решение о заключении концессионного соглашения, в целях обсуждения условий концессионного соглашения и их возможного изменения по результатам переговоров. По результатам переговоров не могут быть изменены условия соглашения, если указанные условия являлись критериями конкурса и (или) их содержание определялось на основании конкурсного предложения лица, в отношении которого принято решение о заключении концессионного соглашения. Срок и порядок проведения переговоров определяются конкурсной документацией. Конкурсной документацией должны быть предусмотрены условия концессионного соглашения, которые не подлежат изменению в ходе переговоров, и (или) условия, которые подлежат изменению с соблюдением предусмотренного конкурсной документацией порядка. Сообщение о заключении концессионного соглашения подлежит опубликованию в порядке и в сроки, которые установлены Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в решении о заключении концессионного соглашения ([часть 1.1 статьи 36](#) Закона N 115-ФЗ).

Отметим, что вышеуказанные положения о проведении переговоров и об изменении условий концессионного соглашения не применяются в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем ([часть 1.2 статьи 36](#) Закона N 115-ФЗ).

Если победитель конкурса отказывается или уклоняется от подписания в установленный срок концессионного соглашения, концедент имеет право предложить заключить концессионное соглашение тому участнику конкурса, предложение которого по результатам рассмотрения и оценки содержит лучшие условия, следующие после условий, предложенных победителем.

Обратите внимание! Победителю конкурса, не подписавшему в установленный срок концессионное соглашение, внесенный задаток не возвращается, что следует из [части 2 статьи 36](#) Закона N 115-ФЗ.

Концессионное соглашение заключается в письменной форме и вступает в силу с момента его подписания.

Следует отметить, что концессионное соглашение может быть заключено и без проведения конкурса в случаях, предусмотренных [частью 6 статьи 29](#) и [частью 7 статьи 32](#) Закона N 115-ФЗ, а также в иных случаях, предусмотренных названным [Законом](#).

[Законом](#) N 115-ФЗ определен не только порядок заключения концессионного соглашения, но и вопросы, касающиеся ответственности сторон соглашения, представляемых сторонам гарантий.

Ответственность концессионера за качество объекта концессионного соглашения предусмотрена [статьей 12](#) Закона N 115-ФЗ. Концессионер несет ответственность перед концедентом за допущенное при создании и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения нарушение требований, установленных соглашением, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству созданного и (или) реконструированного объекта концессионного соглашения.

В случае нарушения установленных требований концедент вправе требовать от концессионера безвозмездного устранения такого нарушения в установленный концедентом разумный срок. Концедент вправе потребовать от концессионера возмещения причиненных убытков, если нарушение установленных требований не было устранено в установленный концедентом разумный срок или является существенным.

Ответственность за качество объекта соглашения концессионер несет перед концедентом в течение срока, установленного концессионным соглашением. Если такой срок не установлен, то в течение пяти лет со дня передачи этого объекта концеденту.

По соглашению сторон концессионное соглашение может быть изменено. Условия концессионного соглашения, определенные на основании решения о заключении концессионного соглашения и конкурсного предложения концессионера по критериям конкурса, могут быть изменены по соглашению сторон концессионного соглашения на основании решения Правительства Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является Российская Федерация), органа государственной власти субъекта Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации) либо органа местного самоуправления (для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование), а также в случаях, предусмотренных [частью 3.1 статьи 13](#), [частью 7 статьи 5](#), [частями 1, 3 и 4 статьи 20](#) Закона N 115-ФЗ.

Для изменения условий концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, в том числе условий, изменяемых по соглашению сторон на основании решений органов государственной власти или органа местного самоуправления, определенных на основании решения о заключении концессионного соглашения, конкурсной документации и конкурсного предложения концессионера по критериям конкурса, необходимо согласие антимонопольного органа. Указанное согласие требуется также в случае изменения условий концессионного соглашения по основаниям, предусмотренным [частями 1, 3 и 4 статьи 20](#) Закона N 115-ФЗ. Для изменения условий концессионного соглашения в случаях, предусмотренных [частью 3.1 статьи 13](#), [частью 7 статьи 5](#), [частью 3.1 статьи 44](#) и [статьей 54](#) Закона N 115-ФЗ, предварительное согласие антимонопольного органа не требуется ([часть 1 статьи 43](#) Закона N 115-ФЗ).

Концессионное соглашение по требованию одной из сторон может быть изменено решением суда

по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, в частности в случае существенного нарушения условий соглашения другой стороной концессионного соглашения. Существенными нарушениями условий концессионного соглашения концессионером в соответствии с [частью 2 статьи 15](#) Закона N 115-ФЗ являются:

- нарушение сроков создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения по вине концессионера;
- использование (эксплуатация) объекта концессионного соглашения в целях, не установленных соглашением, нарушение порядка использования (эксплуатации) объекта соглашения;
- приводящее к причинению значительного ущерба концеденту неисполнение концессионером обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;
- прекращение или приостановление концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, без согласия концедента, за исключением случаев, предусмотренных [частью 3.7 статьи 13](#) Закона N 115-ФЗ, а также положениями иных нормативных правовых актов;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение концессионером установленных концессионным соглашением обязательств по предоставлению гражданам и другим потребителям товаров, работ, услуг, в том числе услуг по водо-, тепло-, газо- и энергоснабжению, услуг по водоотведению, услуг транспорта общего пользования.

Существенными нарушениями условий концессионного соглашения концедентом согласно [части 2.1 статьи 15](#) Закона N 115-ФЗ являются:

- невыполнение в установленный срок обязанности по передаче концессионеру объекта концессионного соглашения;
- передача концессионеру объекта концессионного соглашения, не соответствующего условиям концессионного соглашения (в том числе описанию, технико-экономическим показателям, назначению объекта концессионного соглашения), в случае, если такое несоответствие выявлено в течение одного года с момента подписания сторонами концессионного соглашения акта приема-передачи объекта концессионного соглашения, не могло быть выявлено при его передаче концессионеру и возникло по вине концедента;
- невыполнение принятых на себя концедентом обязательств по его расходам на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения или выплате платы концедента по концессионному соглашению.

При возникновении каких-либо споров между концедентом и концессионером они разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в судебном порядке.

Концессионное соглашение на основании [части 5 статьи 13](#) Закона N 115-ФЗ прекращается:

- по истечении срока действия концессионного соглашения;
- по соглашению сторон;
- в случае досрочного расторжения концессионного соглашения на основании решения суда;

- в предусмотренном концессионным соглашением случае (его досрочное расторжение) на основании решения Правительства Российской Федерации или уполномоченного им федерального органа исполнительной власти (для концессионного соглашения, концедентом в котором является Российская Федерация), органа государственной власти субъекта Российской Федерации (для концессионного соглашения, концедентом в котором является субъект Российской Федерации) либо органа местного самоуправления (для концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование), если неисполнение или ненадлежащее исполнение концессионером обязательств по концессионному соглашению повлекло за собой причинение вреда жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда.

Завершая статью, отметим, что **главой 4** Закона N 115-ФЗ установлены особенности регулирования отношений, возникающих в связи с подготовкой, заключением, исполнением, изменением и прекращением концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем.

КОНЦЕССИОННЫЕ СОГЛАШЕНИЯ - БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

Обязанность по ведению бухгалтерского учета, предусмотренная российским законодательством, распространяется, в частности, на коммерческие и некоммерческие организации. Объектами бухгалтерского учета экономического субъекта являются факты хозяйственной жизни, активы, обязательства, источники финансирования его деятельности, доходы, расходы и иные объекты в случае, если это установлено федеральными стандартами. О том, как осуществляется бухгалтерский учет при выполнении концессионных соглашений, мы попытаемся разобраться в этой главе.

Определим прежде всего, что же такое концессионное соглашение и кто может являться сторонами такого соглашения, для чего обратимся к **статье 3** Федерального закона от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон N 115-ФЗ).

По концессионному соглашению одна сторона, именуемая концессионером, обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, за исключением случаев, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного **пунктом 21 части 1 статьи 4** Закона N 115-ФЗ) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения. Концедент, в свою очередь, обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Концедентом согласно **части 1 статьи 5** Закона N 115-ФЗ являются:

- Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти;

- либо субъект Российской Федерации, от имени которого выступает орган государственной власти субъекта Российской Федерации;

- либо муниципальное образование, от имени которого выступает орган местного самоуправления.

На стороне концессионера может выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества два и более указанных юридических лица ([часть 2 статьи 5 Закона N 115-ФЗ](#)).

Какое имущество может быть объектом концессионного соглашения? Перечень такого имущества содержит [часть 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ](#). Перечень этот достаточно большой, в него включены самые разнообразные объекты, среди которых, в частности:

- объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии ([пункт 10 части 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ](#));

- объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем ([пункт 11 части 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ](#));

- объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов ([пункт 17 части 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ](#));

- объекты коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства, не указанные в [пунктах 10, 11 и 17 части 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ](#), в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий ([пункт 18 части 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ](#));

- объекты газоснабжения ([пункт 20 части 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ](#)).

Обратите внимание! Передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с учетом требований, установленных [статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении"](#) и [статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении"](#) ([Письмо ФАС России от 05.10.2015 N АД/53812/15 "О возможности закрепления на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями такого вида муниципального имущества как сетей водоснабжения и теплоснабжения"](#)).

Рассмотрим порядок бухгалтерского учета у концессионера по концессионному соглашению, предметом которого является создание объекта недвижимости.

Следует отметить, что на сегодняшний день практически отсутствуют разъяснения о том, как следует осуществлять бухгалтерский учет фактов хозяйственной жизни, связанных с исполнением концессионного соглашения. До сих пор концессионеры руководствуются [Письмом Минфина России от 19.12.2007 N 07-05-06/324](#), в котором был рассмотрен вопрос отражения в бухгалтерском учете и отчетности операций, осуществляемых концессионером при исполнении концессионного соглашения, а также [Информацией Минфина России N ПЗ-2/2007 "Об особенностях отражения концессионером в бухгалтерском учете операций по концессионному соглашению"](#) (далее - [Информация N ПЗ-2/2007](#)). С момента выхода в свет этих Писем в [Закон N 115-ФЗ](#) неоднократно вносились изменения, так что в полной мере ими руководствоваться нельзя. Тем не менее постараемся разобраться в этом вопросе,

опираясь на сам **Закон** N 115-ФЗ, а также на нормы законодательства по бухгалтерскому учету.

Итак, **частью 16 статьи 3** Закона N 115-ФЗ определено, что объект концессионного соглашения и иное передаваемое концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущество отражаются на балансе концессионера, но при этом обособляются от его имущества. В отношении таких объекта и имущества концессионер должен вести самостоятельный учет, осуществляемый им в связи с исполнением обязательств по концессионному соглашению, и производить начисление амортизации таких объекта и имущества.

Обратите внимание! Экономические субъекты вправе применять как традиционную систему налогообложения, так и специальные налоговые режимы, предусмотренные Налоговым **кодексом** Российской Федерации (далее - НК РФ), в частности упрощенную систему налогообложения.

Из **Письма** Минфина России от 26.08.2015 N 03-11-09/49191 следует, что остаточная стоимость основных средств организации (концессионера), полученных от собственника (концедента) по концессионному соглашению для осуществления уставной деятельности, учитывается в целях применения ограничения, предусмотренного при применении упрощенной системы налогообложения (**подпункт 16 пункта 3 статьи 346.12** НК РФ).

Поэтому в случае, если остаточная стоимость основных средств, полученных организацией (концессионером) от собственника (концедента) по концессионному соглашению, превышает 150 миллионов рублей, данная организация (концессионер) не вправе применять упрощенную систему налогообложения.

Напомним, что изменения в **подпункт 16 пункта 3 статьи 346.12** НК РФ, в соответствии с которыми предельная величина остаточной стоимости основных средств для применения УСН была увеличена со 100 млн руб. до 150 млн руб., были внесены Федеральным **законом** от 03.07.2016 N 243-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации в связи с передачей налоговым органам полномочий по администрированию страховых взносов на обязательное пенсионное, социальное и медицинское страхование" и действуют с 01.01.2017.

О том, какое недвижимое имущество может стать объектом концессионного соглашения применительно к сфере ЖКХ, мы отметили ранее. Теперь рассмотрим вопрос о том, как осуществляется отражение в бухгалтерском учете операций по созданию объекта соглашения.

Согласно **части 1 статьи 3** Закона N 115-ФЗ обязанностью концессионера является создание объекта концессионного соглашения за свой счет. Следовательно, концессионер осуществляет инвестирование средств в создание объекта недвижимости, являющегося объектом концессионного соглашения, причем право собственности на этот объект будет принадлежать концеденту. Концессионер по соглашению будет лишь осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения, а концедент предоставляет на установленный концессионным соглашением срок права владения и пользования объектом соглашения для осуществления концессионером деятельности.

Исходя из указанных условий, затраты на создание объекта концессионного соглашения концессионер учитывает на счете учета вложений во внеоборотные активы (за исключением части расходов, которую в соответствии с **Законом** N 115-ФЗ концедент принимает на себя).

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и

Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н (далее - План счетов, Инструкция по применению Плана счетов), для учета вложений во внеоборотные активы предназначен одноименный **счет 08** "Вложения во внеоборотные активы".

Затраты по возведению зданий и сооружений, монтажу оборудования, стоимость переданного в монтаж оборудования и другие расходы, предусмотренные сметами, сметно-финансовыми расчетами и титульными списками на капитальное строительство (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом), учитываются на субсчете 08-3 "Строительство объектов основных средств".

Поскольку объекты концессионного соглашения отражаются на балансе концессионера, а не на отдельном балансе и в отношении этих объектов концессионер должен вести самостоятельный учет, то к субсчету 08-3 целесообразно открыть, например, следующие субсчета:

08-3-1 "Строительство собственных объектов основных средств";

08-3-2 "Строительство объекта концессионного соглашения".

Если объект концессионного соглашения будет включать в себя несколько отдельных инвентарных объектов, независимых друг от друга, к счету 08-3-2 следует открыть субсчета более высокого порядка для обеспечения аналитического учета по каждому строящемуся объекту.

Затраты на создание объекта концессионного соглашения будут отражаться по дебету аналитических счетов к счету 08 в корреспонденции с кредитом счетов 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками", 69 "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению", 70 "Расчеты с персоналом по оплате труда", 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

После ввода в эксплуатацию созданного объекта концессионного соглашения затраты, учтенные на счете учета вложений во внеоборотные активы, списываются на счет учета нематериальных активов. При этом к данному счету открывается аналитический счет для учета права владения и пользования объектом концессионного соглашения (**пункт 1** Информации N ПЗ-2/2007).

Для обобщения информации о наличии и движении нематериальных активов Планом счетов предназначен **счет 04** "Нематериальные активы", к которому также следует открыть отдельный субсчет для учета права владения и пользования созданным объектом концессионного соглашения. В учете делается запись по дебету счета 04 в корреспонденции с кредитом счета 08.

Одновременно, исходя из **Инструкции** по применению Плана счетов, объект концессионного соглашения принимается концессионером к учету на забалансовом счете. На отдельном забалансовом счете также отражается сумма износа объекта концессионного соглашения, начисляемого по установленным нормам амортизационных отчислений.

Существующим **Планом** счетов предусмотрены одиннадцать забалансовых счетов, ни один из которых не предназначен для учета созданных объектов концессионных соглашений. Следовательно, концессионер должен дополнить свой рабочий план счетов дополнительными забалансовыми счетами, где и будет учитываться стоимость объекта концессионного соглашения, а также суммы начисленной по этому объекту амортизации. Предположим, что это будут счета 012 "Объекты концессионных соглашений" и 013 "Амортизация объектов концессионных соглашений".

Поскольку учет на забалансовых счетах осуществляется без применения метода двойной записи, учет объекта соглашения будет отражаться по дебету счета 012, а начисление амортизации по этому объекту - по дебету счета 013.

По окончании срока концессионного соглашения объект соглашения подлежит возврату концеденту. При возврате концеденту объекта концессионного соглашения в бухгалтерском учете концессионера производится запись по кредиту счета учета права владения и пользования объектом концессионного соглашения, то есть по кредиту счета 04, в корреспонденции со счетом учета амортизации этого объекта, то есть со счетом 05 "Амортизация нематериальных активов". Одновременно с забалансовых счетов списываются объект концессионного соглашения и сумма его износа ([пункт 8](#) Информации N ПЗ-2/2007).

Если концессионным соглашением предусмотрено предоставление концедентом во владение и в пользование концессионера имущества, принадлежащего концеденту на праве собственности, образующего единое целое с объектом концессионного соглашения и (или) предназначенного для использования по общему назначению для осуществления концессионером предусмотренной концессионным соглашением деятельности, то в соответствии с [Планом](#) счетов указанное имущество учитывается на отдельном забалансовом счете. Расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом этого имущества, учитываются в соответствии с [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (далее - ПБУ 10/99), а расходы по его модернизации, иному улучшению характеристик и эксплуатационных свойств - в качестве отдельного объекта внеоборотных активов с последующей его амортизацией ([пункт 4](#) Информации N ПЗ-2/2007).

Учет доходов и расходов, связанных с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а также платы, вносимой концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения, ведется концессионером в соответствии с [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, и [ПБУ 10/99](#) ([пункт 5](#) Информации N ПЗ-2/2007).

КОНЦЕССИОННЫЕ СОГЛАШЕНИЯ - НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ПРИБЫЛИ

Одним из направлений развития жилищно-коммунального хозяйства является развитие системы управления имущественным комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и иных механизмов государственно-частного партнерства. Заключение концессионных соглашений регулируется Федеральным [законом](#) от 21.07.2005 N 115-ФЗ, и следует сказать, что с момента принятия этого [Закона](#) в Российской Федерации появился мощный инструмент для привлечения частного капитала в российскую экономику.

О концессионных соглашениях, а также о налогообложении прибыли организациями-концессионерами мы и поговорим в этой главе.

Что представляет собой концессионное соглашение? Исходя из [части 1 статьи 3](#) Федерального закона от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон N 115-ФЗ), концессионное соглашение представляет собой договор, по которому одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной

концессионным соглашением, за исключением случаев, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного **пунктом 21 части 1 статьи 4** названного Закона) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения. Обязанностью концедента по концессионному соглашению является предоставление концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Иными словами, концессионное соглашение - это договор, в соответствии с которым концессионер за свой счет создает и (или) реконструирует, а также использует в своей деятельности определенное соглашением недвижимое имущество, причем имущество это будет находиться или находится в государственной или муниципальной собственности.

Из определения следует, что сторонами концессионного соглашения являются концедент и концессионер. В качестве концедента в соответствии с **частью 1 статьи 5** Закона N 115-ФЗ могут выступать:

- Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти;

- субъект Российской Федерации, от имени которого выступает орган государственной власти субъекта Российской Федерации;

- муниципальное образование, от имени которого выступает орган местного самоуправления.

Следует иметь в виду, что в некоторых случаях от имени концедента могут выступать не только органы государственной власти разных уровней, но и уполномоченные концедентом организации и концедент должен известить концессионера о таких органах, лицах и об осуществляемых ими правах и обязанностях.

Со стороны концессионера могут выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

Иными словами, концессия представляет собой уступку государством на определенных условиях и на определенный срок своих имущественных прав и прав на отдельные виды хозяйственной деятельности негосударственным иностранным или отечественным компаниям и предпринимателям.

Перечень имущества, которое может стать объектом концессионного соглашения, содержит **статья 4** Закона N 115-ФЗ. Следует помнить, что объект концессионного соглашения, подлежащий реконструкции, на момент заключения соглашения должен находиться в собственности концедента и должен быть свободным от прав третьих лиц. Причем концессионер, реконструирующий объект соглашения, не должен менять его целевое назначение, это недопустимо (**части 4, 5 статьи 3** Закона N 115-ФЗ).

Напомним, что к реконструкции объекта концессионного соглашения относятся мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования

новым, более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения ([часть 3 статьи 3 Закона N 115-ФЗ](#)).

Объект концессионного соглашения и иное передаваемое по соглашению имущество отражаются на балансе концессионера, обособляются от его имущества. В отношении и объекта соглашения, и иного переданного по соглашению имущества концессионером ведется самостоятельный учет, осуществляемый в связи с исполнением обязательств по соглашению, и производится начисление амортизации таких объекта и имущества ([часть 16 статьи 3 Закона N 115-ФЗ](#)).

Переходя к вопросам налогообложения прибыли, прежде всего отметим следующее: передача имущества и (или) имущественных прав по концессионному соглашению в соответствии с [Законом N 115-ФЗ](#) согласно [подпункту 4.1 пункта 3 статьи 39](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) не признается реализацией товаров, работ или услуг.

Исчисление и уплата налога на прибыль регулируются, как вы знаете, [главой 25](#) "Налог на прибыль организаций" НК РФ. Объектом налогообложения по налогу на прибыль для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, на основании [пункта 1 статьи 247](#) НК РФ признается прибыль, полученная налогоплательщиком, то есть полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, определяемых в соответствии с [главой 25](#) НК РФ.

Так вот доходы в виде имущества и (или) имущественных прав, полученных по концессионному соглашению, при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются, что установлено [подпунктом 37 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ.

Согласно [пункту 17 статьи 270](#) НК РФ при определении налоговой базы не учитываются расходы в виде стоимости имущества, переданного в рамках целевого финансирования в соответствии с [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ.

В [Письме](#) Минфина России от 27.03.2009 N 03-03-05/51 отмечено, что из приведенных норм законодательства следует, что доходы в виде имущества и (или) имущественных прав, полученных по концессии по законодательству Российской Федерации, не признаются доходом для целей налогообложения прибыли на основании самостоятельной нормы [подпункта 37 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ и норма, установленная [пунктом 17 статьи 270](#) НК РФ, в данном случае неприменима.

Как определяется стоимость объекта концессионного соглашения? Согласно [пункту 1 статьи 257](#) НК РФ первоначальная стоимость имущества, полученного в качестве объекта концессионного соглашения, определяется как рыночная стоимость такого имущества, определенная на момент его получения и увеличенная на сумму расходов на достройку, дооборудование, реконструкцию, модернизацию, техническое перевооружение и доведение такого имущества до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ ([Письмо](#) Минфина России от 12.04.2018 N 03-07-10/24472).

Рыночная стоимость имущества, полученного в качестве объекта концессионного соглашения, определяется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", на что обращено внимание в [Письме](#) Минфина России от

20.10.2010 N 03-03-06/1/654.

То есть в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, на основании [статьи 8](#) Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" проведение объектов оценки является обязательным.

Между тем этой же [статьей](#) определено, что в отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру, установление рыночной стоимости такого имущества не является обязательным, если иное не установлено [Законом](#) N 115-ФЗ.

В [Письме](#) Минфина России от 27.03.2009 N 03-03-05/51 отмечено, что рыночная стоимость получаемого концессионером имущества формирует первоначальную стоимость объекта концессии, в отношении которого после его ввода в эксплуатацию амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

Концессионер в целях налогообложения прибыли начисляет амортизацию по каждому переданному в концессию амортизируемому имуществу на период действия концессионного соглашения и включает ее в расходы при определении налоговой базы по налогу на прибыль, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 07.03.2008 N 03-03-06/1/165.

В [Письме](#) от 27.03.2009 N 03-03-05/51 финансисты отметили, что необходимо иметь в виду, что в соответствии с [подпунктом 3 пункта 2 статьи 253](#) НК РФ суммы начисленной амортизации являются одним из видов расходов, связанных с производством и реализацией. При этом расходами согласно [статье 252](#) НК РФ признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты, осуществленные налогоплательщиком. Из соотношения указанных норм НК РФ можно сделать вывод о том, что в общем случае затраты, которые не были осуществлены налогоплательщиком, не могут формировать расходы, уменьшающие налоговую базу по налогу на прибыль организации - концессионера, включая расходы в виде сумм начисленной амортизации.

Таким образом, если в ходе реализации концессионного соглашения в соответствии с условиями такого соглашения объекты амортизируемого имущества полностью или частично созданы за счет средств целевого бюджетного финансирования (не включаемых в состав доходов, формирующих налоговую базу по налогу на прибыль), то, по мнению Минфина, налогоплательщик в этой части не осуществил затраты по созданию полностью или частично таких объектов, а суммы начисленной амортизации в отношении таких объектов (или их части) не отвечают базовому определению расходов, данному в [статье 252](#) НК РФ, и не могут быть учтены в составе расходов организации.

Финансисты в том же [Письме](#) отметили, что в соответствии с [подпунктом 3 пункта 2 статьи 256](#) НК РФ амортизация по амортизируемому имуществу, созданному за счет бюджетных средств целевого финансирования, не начисляется. Таким образом, по мнению Минфина, оснований для неприменения данной [нормы](#) в отношении объектов концессионного соглашения не имеется.

Вопрос об учете в целях налога на прибыль амортизации по имуществу, переданному концессионеру, был рассмотрен Минфином России в [Письме](#) от 08.04.2016 N 03-03-06/1/20040. В [Письме](#) сказано, что первоначальная стоимость имущества, полученного в качестве объекта концессионного соглашения, определяется как рыночная стоимость такого имущества, определенная на момент его получения и увеличенная на сумму расходов на достройку, дооборудование,

реконструкцию, модернизацию, техническое перевооружение и доведение такого имущества до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с НК РФ ([абзац 10 пункта 1 статьи 257 НК РФ](#)).

[Абзацем 2 пункта 9 статьи 258 НК РФ](#) предусмотрено, что по общему правилу налогоплательщик имеет право включать в состав расходов отчетного (налогового) периода расходы на капитальные вложения в размере не более 10 процентов (не более 30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к [третьей - седьмой амортизационным группам](#)) первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно), а также не более 10 процентов (не более 30 процентов - в отношении основных средств, относящихся к [третьей - седьмой амортизационным группам](#)) расходов, которые понесены в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств и суммы которых определяются в соответствии со [статьей 257 НК РФ](#).

Таким образом, концессионер в целях налогообложения прибыли начисляет амортизацию по переданному в концессию амортизируемому имуществу на период действия концессионного соглашения и включает ее в расходы при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций, при этом концессионер вправе применить амортизационную премию только в отношении расходов, понесенных при модернизации рассматриваемого имущества в размере, предусмотренном [абзацем 2 пункта 9 статьи 258 НК РФ](#).

Напомним, что в целях налогообложения прибыли амортизируемым имуществом признается имущество, которое находится у налогоплательщика на праве собственности (если иное не предусмотрено [главой 25 НК РФ](#)), используется им для извлечения дохода и стоимость которого погашается путем начисления амортизации. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 руб.

Стоимостный критерий признания объектов амортизируемым имуществом более 100 000 руб. применяется с 01.01.2016. Изменения в [статьи 256 и 257 НК РФ](#) были внесены Федеральным [законом](#) от 08.06.2015 N 150-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации (в части налогообложения прибыли контролируемых иностранных компаний и доходов иностранных организаций)". Причем этот предел стоимости применяется исключительно к тем объектам, которые вводятся в эксплуатацию с указанной даты.

Еще один вопрос следует рассмотреть в статье, а именно вопрос о внесении платы по концессионному соглашению, предусмотренной [статьей 7 Закона N 115-ФЗ](#). Как установлено [частью 1 названной статьи](#), концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта соглашения. Внесение концессионной платы может предусматриваться как в течение всего срока действия соглашения, так и в течение отдельных его периодов. Размер платы, форма, порядок и сроки ее внесения концессионером устанавливаются концессионным соглашением в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения.

Концессионная плата согласно [части 2 статьи 7 Закона N 115-ФЗ](#) может быть установлена в форме:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно в бюджет соответствующего уровня;

- установленной доли продукции или доходов, полученных концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;

- передачи концеденту в собственность имущества, находящегося в собственности концессионера.

Соглашением может быть предусмотрено сочетание указанных выше форм концессионной платы.

Учитывается ли вносимая концессионером плата по соглашению в целях налогообложения прибыли? Да, учитывается. Как сказано в [подпункте 10.1 пункта 1 статьи 264 НК РФ](#), концессионная плата относится к прочим расходам, связанным с производством и реализацией.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 272 НК РФ](#) расходы, принимаемые для целей налогообложения с учетом положений главы 25 НК РФ, признаются таковыми в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты и определяются с учетом положений [статей 318 - 320 НК РФ](#).

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором эти расходы возникают исходя из условий сделок. В случае если сделка не содержит таких условий и связь между доходами и расходами не может быть определена четко или определяется косвенным путем, расходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно.

В случае если условиями договора предусмотрено получение доходов в течение более чем одного отчетного периода и не предусмотрена поэтапная сдача товаров (работ, услуг), расходы распределяются налогоплательщиком самостоятельно с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов.

Таким образом, при формировании налогооблагаемой базы по налогу на прибыль организаций концессионер имеет право относить на расходы концессионную плату за право владения и пользования объектом концессионного соглашения в том периоде, в котором эти расходы возникают из условий соглашения. Такой вывод содержит [Письмо Минфина России от 22.05.2012 N 03-07-11/151](#).

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ПРИ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЯХ

Федеральный [закон](#) от 21.07.2005 N 115-ФЗ, одной из целей которого является обеспечение эффективного использования государственного или муниципального имущества на условиях концессионных соглашений, был принят более 10 лет назад.

Несмотря на то что принятие этого [Закона](#) послужило толчком к развитию отношений между государством и частными инвесторами, институт концессии постоянно совершенствуется, в том числе в сфере налоговых правоотношений.

В главе мы расскажем о том, кто является налогоплательщиком налога на имущество, ставшего объектом концессионного соглашения, как исчисляется и уплачивается этот налог.

Прежде чем рассматривать вопросы налогообложения, обратимся к Федеральному [закону](#) от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон N 115-ФЗ) и напомним основные положения, касающиеся имущества, которое может стать объектом концессионного соглашения.

Сторонами концессионного соглашения выступают концессионер и концедент ([часть 1 статьи 3](#) Закона N 115-ФЗ). Концедентом в соответствии с [частью 1 статьи 5](#) Закона N 115-ФЗ может быть:

- Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти;

- субъект Российской Федерации, от имени которого выступает орган государственной власти субъекта Российской Федерации;

- муниципальное образование, от имени которого выступает орган местного самоуправления.

В некоторых случаях отдельные права и обязанности концедента могут осуществлять уполномоченные концедентом органы и юридические лица. Полномочия концедента также вправе осуществлять государственная компания, созданная Российской Федерацией в соответствии с Федеральным [законом](#) от 17.07.2009 N 145-ФЗ "О государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Концессионером может выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

По концессионному соглашению одна сторона, именуемая концессионером, обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, за исключением случаев, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного [пунктом 21 части 1 статьи 4](#) Закона N 115-ФЗ) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения. Концедент, в свою очередь, обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности ([часть 1 статьи 3](#) Закона N 115-ФЗ).

По сути, концессионное соглашение представляет собой договор, в соответствии с которым концессионер за свой счет создает и (или) реконструирует, а также использует в своей деятельности определенное недвижимое имущество, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать государству.

Объектом концессионного соглашения может выступать лишь определенное имущество, перечень которого содержит [статья 4](#) Закона N 115-ФЗ. Перечень этот достаточно большой, в него включены самые разнообразные объекты, среди которых:

- объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии;

- объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем;

- объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;

- объекты коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства, не указанные выше, в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий;

- объекты газоснабжения.

Объект концессионного соглашения, подлежащий реконструкции, на момент заключения соглашения должен находиться в собственности концедента и на момент передачи его концессионеру должен быть свободным от прав третьих лиц. Причем концессионер, реконструирующий объект соглашения, не должен менять его целевое назначение, это недопустимо (**части 4, 5 статьи 3 Закона N 115-ФЗ**).

Движимое имущество, созданное и (или) приобретенное концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и не входящее в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по соглашению имущества, является собственностью концессионера, если иное не установлено соглашением. Недвижимое имущество, созданное концессионером с согласия концедента при осуществлении предусмотренной соглашением деятельности, не относящееся к объекту соглашения и не входящее в состав иного передаваемого по соглашению имущества, также является собственностью концессионера, если иное не установлено соглашением. Недвижимое имущество, созданное концессионером без согласия концедента при осуществлении деятельности по соглашению, не относится к объекту соглашения и не входит в состав иного передаваемого по соглашению имущества. Такое имущество является собственностью концедента, причем стоимость такого имущества возмещению не подлежит (**часть 10 статьи 3 Закона N 115-ФЗ**).

Следует обратить внимание на **часть 15 статьи 3 Закона N 115-ФЗ**, согласно которому права владения и пользования концессионера недвижимым имуществом, входящим в состав объекта концессионного соглашения, недвижимым имуществом, предоставленным концессионеру в соответствии с **частью 9 статьи 3 Закона N 115-ФЗ**, подлежат государственной регистрации в качестве обременения права собственности концедента. Государственная регистрация прав владения и пользования концессионера таким недвижимым имуществом может осуществляться одновременно с государственной регистрацией права собственности концедента на такое недвижимое имущество. Государственная регистрация прав владения и пользования концессионера таким недвижимым имуществом может осуществляться одновременно с государственной регистрацией права собственности концедента на такое недвижимое имущество. Срок подачи документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на созданный объект концессионного соглашения, не может превышать один месяц с даты ввода данного объекта в эксплуатацию. Ответственность концессионера за нарушение этого срока определяется концессионным соглашением.

Прекращение прав владения и пользования объектом концессионного соглашения и иным недвижимым имуществом, определяемым в соответствии с **частью 9 статьи 3 Закона N 115-ФЗ**, также подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Федерации, что определено [частью 5 статьи 14](#) Закона N 115-ФЗ.

То есть на основании [Закона](#) N 115-ФЗ имущество по концессионному соглашению передается концессионеру только на правах владения и пользования. Право собственности концессионеру не переходит, а остается за концедентом.

Обратите внимание! Объект концессионного соглашения и иное имущество, передаваемое концедентом концессионеру по соглашению, на основании [части 16 статьи 3](#) Закона N 115-ФЗ отражаются на балансе концессионера, обособляются от его имущества. В отношении таких объекта и имущества концессионером ведется самостоятельный учет, осуществляемый им в связи с исполнением обязательств по концессионному соглашению, и производится начисление амортизации объекта и имущества.

Примерные концессионные соглашения в отношении отдельных объектов соглашений утверждаются Правительством Российской Федерации. Так, например, Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2006 N 748 утверждено Примерное концессионное [соглашение](#) в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание и размещение твердых коммунальных отходов, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания граждан.

Как установлено [пунктом 7](#) названного Примерного соглашения, передача концедентом концессионеру объекта соглашения осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами. Обязанность концедента по передаче концессионеру прав владения и пользования объектами недвижимого имущества, входящими в состав объекта соглашения, считается исполненной со дня государственной регистрации указанных прав концессионера, а по передаче движимого имущества, входящего в состав объекта соглашения, - после принятия этого имущества концессионером и подписания сторонами акта приема-передачи.

Сведения об описании или составе и описании объекта соглашения, в том числе о технико-экономических показателях, техническом состоянии, сроке службы, начальной, остаточной и восстановительной стоимости передаваемого объекта, должны быть приведены в приложении (приложениях) к соглашению, что установлено [пунктом 6](#) Примерного соглашения (приложения должны быть составлены отдельно по объектам, подлежащим созданию, и отдельно по объектам, подлежащим реконструкции).

Поскольку объект концессионного соглашения, как мы отметили выше, отражается на балансе концессионера, он будет отражен по стоимости, указанной в документе на передачу объекта соглашения.

Теперь перейдем к налогу на имущество организаций, исчисление и уплата которого регулируется [главой 30](#) "Налог на имущество организаций" Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

Напомним, что налог на имущество отнесен налоговым законодательством к числу региональных налогов. Помимо НК РФ он регулируется законами субъектов Российской Федерации ([пункт 1 статьи 372](#) НК РФ).

Устанавливая налог, законодатели субъектов определяют ставку налога в пределах, установленных [главой 30](#) НК РФ, а также порядок и сроки уплаты налога, при этом ими могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с [главой 30](#) НК РФ, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками.

Налогоплательщиками налога на имущество организаций признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со [статьей 374](#) НК РФ, причем налогоплательщиками признаются как российские, так и иностранные организации ([пункт 1 статьи 373](#) НК РФ).

Для российских организаций объектами налогообложения признается движимое и недвижимое имущество, в том числе имущество, полученное по концессионному соглашению, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено [статьями 378, 378.1 и 378.2](#) НК РФ ([пункт 1 статьи 374](#) НК РФ).

Основным документом, устанавливающим единые требования к бухгалтерскому учету, является Федеральный [закон](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ).

К документам в области регулирования бухгалтерского учета отнесены федеральные и отраслевые стандарты, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, предусмотренные [пунктом 6 статьи 21](#) Закона N 402-ФЗ, рекомендации в области бухгалтерского учета, стандарты экономического субъекта.

Пока федеральные и отраслевые стандарты, предусмотренные [Законом](#) N 402-ФЗ, не утверждены. На сегодняшний день Минфин России Приказом от 18.04.2018 N 83н утвердил [Программу](#) разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг.

Из [пункта 1 статьи 30](#) Закона N 402-ФЗ вытекает, что до утверждения федеральных и отраслевых стандартов применяются правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, утвержденные Минфином России до вступления в силу Закона N 402-ФЗ, то есть до 01.01.2013.

При этом Минфин России наделен правом внесения изменений, обусловленных изменением законодательства Российской Федерации, в правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, утвержденные им до дня вступления в силу [Закона](#) N 402-ФЗ.

О том, что на сегодняшний день существующие положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России, признаются для целей Закона N 402-ФЗ федеральными стандартами, сказано и в [пункте 1.1 статьи 30](#) Закона N 402-ФЗ. Таким образом, в настоящее время порядок учета на балансе организаций (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений) объектов основных средств регулируется:

- [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01";

- Методическими [указаниями](#) по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н "Об утверждении Методических указаний по

бухгалтерскому учету основных средств";

- **Планом** счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и **Инструкцией** по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению".

Иностранные организации, как вы знаете, могут осуществлять на территории Российской Федерации деятельность, приводящую к образованию постоянного представительства и не приводящую к образованию такового.

Для иностранных организаций, осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, объектом налогообложения признается, в частности, имущество, полученное по концессионному соглашению (**пункт 2 статьи 374 НК РФ**).

Для иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, объектом налогообложения признается лишь недвижимое имущество, полученное по концессионному соглашению (**пункт 3 статьи 374 НК РФ**).

Исключением являются земельные участки и иные объекты природопользования (водные объекты и другие природные ресурсы), полученные на аналогичных условиях, поскольку в соответствии с **пунктом 4 статьи 374 НК РФ** эти объекты не признаются объектами налогообложения налогом на имущество организаций.

Также не облагаются названным налогом:

- имущество, принадлежащее на праве оперативного управления федеральным органам исполнительной власти и федеральным государственным органам, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрена военная и (или) приравненная к ней служба, используемое этими органами для нужд обороны, гражданской обороны, обеспечения безопасности и охраны правопорядка в Российской Федерации;

- объекты, признаваемые объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- ядерные установки, используемые для научных целей, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и хранилища радиоактивных отходов;

- ледоколы, суда с ядерными энергетическими установками и суда атомно-технологического обслуживания;

- космические объекты;

- суда, зарегистрированные в Российском международном реестре судов;

- объекты основных средств, включенные в **первую** или во **вторую амортизационную группу** в соответствии с Классификацией основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Особенность налогообложения имущества при исполнении концессионных соглашений установлена [статьей 378.1](#) НК РФ, на которую мы уже делали ссылку, и эта особенность заключается в том, что имущество, переданное концессионеру и (или) созданное им в соответствии с концессионным соглашением, подлежит налогообложению у концессионера.

В силу данной [нормы](#) концессионер уплачивает налог на имущество организаций в отношении указанного имущества вне зависимости от учета его на балансе или за балансом организации-концессионера.

Как указано в [Письме](#) Минфина России от 11.09.2013 N 03-05-05-01/37353, все элементы налогообложения (объект налогообложения, налоговая база, налоговая ставка) установлены [главой 30](#) НК РФ, которая распространяется и на концессионера. По общим правилам налоговая база по налогу на имущество организаций, при определении которой в соответствии со [статьей 375](#) НК РФ учитывается остаточная стоимость основных средств, формируется для целей налогообложения по установленным правилам ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

При ведении бухгалтерского учета основных средств, переданных и (или) созданных в соответствии с концессионным соглашением, целесообразно учитывать [Информацию](#) Минфина России N ПЗ-2/2007 "Об особенностях отражения концессионером в бухгалтерском учете операций по концессионному соглашению".

С учетом указанных нормативных правовых актов концессионер определяет налоговую базу в отношении основных средств, переданных и (или) созданных в соответствии с концессионным соглашением, в силу [статьи 378.1](#) НК РФ в соответствии с [главой 30](#) НК РФ на основании данных бухгалтерского учета вне зависимости от его учета на балансе (за балансом) на счетах бухгалтерского учета.

Об особенностях налогообложения имущества при выполнении концессионных соглашений при применении упрощенной системы налогообложения сказано в Письмах Минфина России от 21.02.2017 N 03-05-07-01/ВН-7736, от 11.04.2017 N 03-07-11/21305.

Согласно [статье 346.11](#) НК РФ применение упрощенной системы налогообложения организациями предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на имущество организаций (за исключением налога, уплачиваемого в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость в соответствии с НК РФ).

В соответствии с [подпунктами 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 378.2](#) НК РФ налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных [статьей 378.2](#) НК РФ, как кадастровая стоимость имущества в отношении недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, в том числе: административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них; нежилых помещений, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Подпунктом 3 пункта 12 статьи 378.2 НК РФ установлено, что объект недвижимого имущества подлежит налогообложению у собственника такого объекта или у организации, владеющей таким объектом на праве хозяйственного ведения, если иное не предусмотрено [статьями 378 и 378.1](#) НК РФ.

Поэтому концессионер, применяющий упрощенную систему налогообложения в рамках [статьи 346.11](#) НК РФ, в отношении объектов концессионного соглашения, указанных в [подпунктах 1, 2 и 4 пункта 1 статьи 378.2](#) НК РФ, не освобождается от уплаты налога на имущество организаций и определяет налоговую базу в отношении этих объектов в соответствии с [пунктом 1 статьи 375](#) НК РФ исходя из кадастровой стоимости. При этом объекты недвижимого имущества, указанные в [подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2](#) НК РФ, подлежат налогообложению при условии включения их в Перечень объектов недвижимого имущества, определяемого соответствующим субъектом Российской Федерации в соответствии с [пунктом 7 статьи 378.2](#) НК РФ.

Следует отметить, что по общим правилам налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. В отношении отдельных объектов недвижимого имущества налоговая база определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со [статьей 378.2](#) НК РФ ([статья 375](#) НК РФ).

Среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, за налоговый период определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества (без учета имущества, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость) на 1-е число каждого месяца налогового периода и последнее число налогового периода, на количество месяцев в налоговом периоде, увеличенное на единицу. Такой порядок установлен [абзацем 2 пункта 4 статьи 376](#) НК РФ.

Если законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена уплата авансовых платежей по налогу по итогам отчетных периодов (первый квартал, полугодие, девять месяцев), то налоговая база рассчитывается по истечении каждого из них. При этом налоговая база рассчитывается как средняя стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, то есть как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества (без учета имущества, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость) на 1-е число каждого месяца отчетного периода и 1-е число месяца, следующего за отчетным периодом, на количество месяцев в отчетном периоде, увеличенное на единицу, что следует из [пункта 4 статьи 376](#) НК РФ.

Напомним, что отчетными периодами для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из кадастровой стоимости, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года ([пункт 2 статьи 379](#) НК РФ).

Не следует забывать о том, что [статьей 381](#) НК РФ предусмотрены налоговые льготы по налогу на имущество организаций. В частности, [пунктом 21 статьи 381](#) НК РФ освобождены от налогообложения организации в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, в соответствии с [Перечнем](#) объектов и технологий, которые относятся к объектам и технологиям высокой энергетической эффективности, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.06.2015 N 600.

Исчисление суммы налога на имущество (суммы авансовых платежей по налогу) осуществляется по истечении налогового периода (отчетного периода) в соответствии со [статьей 382](#) НК РФ. Согласно этой [статье](#) сумма налога на имущество, подлежащая уплате в бюджет по итогам налогового периода,

исчисляется как разница между суммой налога, исчисленной по итогам налогового периода, и суммами авансовых платежей по налогу, исчисленных в течение налогового периода. При этом сумма налога, исчисленная по итогам налогового периода, определяется как произведение налоговой ставки, установленной законом субъекта Российской Федерации, и налоговой базы, определенной за налоговый период. Сумма авансового платежа по налогу, согласно [пункту 4 статьи 382 НК РФ](#), исчисляется в размере одной четвертой произведения соответствующей налоговой ставки, установленной законом субъекта Российской Федерации и средней стоимости имущества (за исключением имущества, указанного в [абзацах 1 - 3 пункта 24 статьи 381 НК РФ](#)), определенной за отчетный период в соответствии с [пунктом 4 статьи 376 НК РФ](#).

В силу [статей 383, 384 и 385 НК РФ](#) в отношении имущества, находящегося на балансе российской организации, налог и авансовые платежи по налогу подлежат уплате в бюджет по местонахождению организации, местонахождению обособленных подразделений, имеющих отдельный баланс, и местонахождению объектов недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации или ее обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс.

В [Письме](#) Минфина России от 26.04.2010 N 07-02-06/54 указано, что российская организация - концессионер, которая обязана на основании [статей 378.1 и 385 НК РФ](#) уплатить налог на имущество организаций (авансовые платежи по налогу) в бюджет по местонахождению объектов недвижимого имущества, находящихся вне места нахождения организации, ее обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс, и не состоящая на учете в налоговом органе, на подведомственной территории которого находятся указанные объекты недвижимого имущества, по основаниям, предусмотренным [НК РФ](#), вправе обратиться в этот налоговый орган с заявлением для постановки ее на учет согласно [пункту 10 статьи 83 НК РФ](#).

Иностранные организации, осуществляющие деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, уплачивают налог на имущество и авансовые платежи по налогу по месту постановки указанных постоянных представительств на учет в налоговых органах ([пункт 5 статьи 383 НК РФ](#)).

В отношении объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, налог и авансовые платежи по налогу подлежат уплате в бюджет в соответствии со [статьей 382 НК РФ](#) по месту нахождения объекта недвижимого имущества ([пункт 6 статьи 383 НК РФ](#)).

Еще раз отметим, что срок и порядок уплаты налога на имущество (авансового платежа) определяются законодательными (представительными) органами субъекта Российской Федерации, на что указывает [пункт 1 статьи 383 НК РФ](#).

Кроме исчисления и уплаты налога на имущество (авансовых платежей по налогу), организации обязаны представлять в налоговый орган налоговые расчеты по авансовым платежам по налогу и декларацию по данному налогу ([пункт 1 статьи 386 НК РФ](#)).

Напомним, что [форма](#) налоговой декларации и [форма](#) налогового расчета по авансовому платежу по налогу на имущество утверждены Приказом ФНС России от 31.03.2017 N ММВ-7-21/271@ "Об утверждении форм и форматов представления налоговой декларации по налогу на имущество организаций и налогового расчета по авансовому платежу по налогу на имущество организаций в электронной форме и порядков их заполнения@". Названный [Приказ](#) применяется начиная с представления налоговой декларации по налогу на имущество организаций за налоговый период 2017

года.

Сроки представления налоговых расчетов по авансовым платежам по налогу, а также налоговых деклараций по итогам налогового периода установлены [пунктами 2, 3 статьи 386 НК РФ](#), согласно которым налоговые расчеты по авансовым платежам представляются не позднее 30 дней с даты окончания соответствующего отчетного периода, а налоговая декларация представляется не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом. Напомним, что в случаях, когда последний день срока приходится на день, признаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации выходным и (или) нерабочим праздничным днем, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день ([пункт 7 статьи 6.1 НК РФ](#)).

КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ И НДС

Отсутствие законодательной базы для регулирования отношений между государством и частным капиталом долгое время не позволяло бизнесменам использовать в своей деятельности концессионные соглашения. Однако вступление в силу Федерального [закона](#) от 21.07.2005 N 115-ФЗ исправило ситуацию, и сегодня в Российской Федерации имеется достаточно мощный инструмент для привлечения частного капитала в российскую экономику.

При реализации любого концессионного соглашения налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается в особом порядке, о котором мы и поговорим в настоящей главе.

Основным нормативно-правовым актом в сфере концессионных соглашений выступает Федеральный [закон](#) от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон N 115-ФЗ), анализ которого позволяет говорить о том, что концессионное соглашение представляет собой взаимовыгодное сотрудничество государства и бизнеса. Сторонами концессионного соглашения согласно [статье 5](#) Закона N 115-ФЗ выступают концессионер и концедент. В качестве концедента могут выступать:

- Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти;
- субъект Российской Федерации, от имени которого выступает орган государственной власти субъекта Российской Федерации;
- муниципальное образование, от имени которого выступает орган местного самоуправления.

В некоторых случаях от имени концедента могут выступать не только органы государственной власти разных уровней, но и уполномоченные концедентом организации.

Со стороны концессионера могут выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, за

исключением случаев, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного **пунктом 21 части 1 статьи 4 Закона N 115-ФЗ** (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения. Обязанностью концедента по концессионному соглашению является предоставление концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Виды имущества, которое может выступать объектом концессионного соглашения, перечислены в **статье 4 Закона N 115-ФЗ**.

Таким образом, по сути, концессионное соглашение представляет собой договор, в соответствии с которым концессионер за свой счет создает и (или) реконструирует, а также использует в своей деятельности определенное имущество, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать государству.

Как видим, договор концессии является очень выгодным инструментом, позволяющим обеспечить приток инвестиций в государственный сектор экономики.

В начале статьи мы отметили, что исполнение концессионного соглашения отличается особенностями с точки зрения налога на добавленную стоимость.

В первую очередь эта специфика обусловлена тем, что передача имущества и (или) имущественных прав по концессионному соглашению в соответствии с **Законом N 115-ФЗ** на основании **подпункта 4.1 пункта 3 статьи 39** Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) не признается реализацией для целей налогообложения.

Пунктом 2 статьи 146 НК РФ установлен перечень операций, выводимых из-под налогообложения НДС. К ним, в частности, относятся операции, перечисленные в **пункте 3 статьи 39** НК РФ. А раз так, то передача имущества и (или) имущественных прав в рамках концессионного соглашения от концедента к концессионеру и его возврат не образуют у передающей стороны объекта налогообложения. Причем аналогичная **норма** касается и передачи концессионером созданного или приобретенного в рамках концессионного соглашения имущества. Следовательно, начислять сумму налога при такой передаче не нужно.

Как следует из **пункта 1 статьи 174.1** НК РФ, обязанности налогоплательщика НДС по операциям, совершаемым в рамках концессионного соглашения, возлагаются на концессионера. Причем в данном случае не имеет значения, является ли концессионер налогоплательщиком НДС по своей основной деятельности или не имеет статуса налогоплательщика.

Напомним, что по общему правилу, установленному **статьей 143** НК РФ, все фирмы (в том числе и иностранные), а также индивидуальные предприниматели признаются налогоплательщиками НДС. Исключением являются лишь те компании и коммерсанты, которыми применяются следующие виды специальных налоговых режимов:

- система налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (далее - ЕСХН) (**пункт 3 статьи 346.1** НК РФ);

Обратите внимание! С 01.01.2019 вступают в действие изменения, внесенные Федеральным

[законом](#) от 27.11.2017 N 335-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в [пункт 3 статьи 346.1 НК РФ](#), в соответствии с которыми организации и индивидуальные предприниматели, применяющие ЕСХН, будут признаваться налогоплательщиками НДС.

- упрощенная система налогообложения (далее - УСНО) ([пункты 2 и 3 статьи 346.11 НК РФ](#));

- система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход (далее - ЕНВД). Правда, при использовании ЕНВД организация или индивидуальный предприниматель не признается налогоплательщиком НДС только в части операций, признаваемых объектами налогообложения по НДС, осуществляемых в рамках деятельности, облагаемой единым налогом на вмененный доход ([пункт 4 статьи 346.26 НК РФ](#)).

Не признаются налогоплательщиками НДС и бизнесмены, применяющие патентную систему налогообложения (далее - ПСН), но только в части "патентной" деятельности, на что указывает [пункт 11 статьи 346.43 НК РФ](#).

Однако все это справедливо в отношении обычных операций "спецрежимника", мы же говорим об уплате "концессионного" налога. Так, для плательщиков ЕСХН обязанность по его уплате вытекает из норм [статьи 346.1 НК РФ](#), а для субъектов, применяющих УСНО, - из правил [статьи 346.11 НК РФ](#). Для индивидуальных предпринимателей, применяющих ПСН, обязанность уплаты "концессионного" НДС следует из [подпункта 3 пункта 11 статьи 346.43 НК РФ](#).

О том, что "концессионный" налог уплачивается субъектами, использующими специальные налоговые режимы, позволяет судить [Письмо](#) Минфина России от 07.02.2011 N 03-11-06/3/16. В нем специалисты финансового ведомства уточняют, что особенности исчисления и уплаты по операциям, совершаемым в рамках договора простого товарищества, установлены [статьей 174.1 НК РФ](#), причем для налогоплательщиков, применяющих УСНО, исключений в отношении исполнения данной обязанности не предусмотрено, в связи с чем участник товарищества, ведущий общий учет операций, совершаемых в рамках договора простого товарищества, и применяющий УСНО, признается налогоплательщиком НДС. Несмотря на то что в данном [Письме](#) речь идет о спецрежимнике, участвующем в договоре простого товарищества, по мнению автора, оно применимо и в отношении концессионеров, так как нормы [статьи 174.1 НК РФ](#) распространяются на договор простого товарищества и концессионное соглашение в равной степени.

В то же время нужно понимать, что обязанности налогоплательщика НДС у концессионера, применяющего по обычной деятельности спецрежим, возникают только при наличии налогооблагаемых операций, совершаемых в рамках концессионного соглашения. В противном случае обязанностей налогоплательщика у концессионера не возникает, что подтверждают и арбитры в [Постановлении](#) ФАС Западно-Сибирского округа от 06.07.2012 по делу N А81-3734/2011. Причем данный вывод регионального суда подтвержден [Определением](#) ВАС РФ от 08.11.2012 N ВАС-14516/12, который отказал в передаче данного дела в Президиум ВАС для пересмотра в порядке надзора.

Заметим, что отсутствие специальной оговорки в [статье 174.1 НК РФ](#) позволяет сделать вывод о том, что обязанность по уплате НДС с операций, осуществляемых концессионером в рамках концессионного соглашения, распространяется и на налогоплательщиков НДС, использующих освобождение от уплаты налога на основании [статьи 145 НК РФ](#) или [статьи 145.1 НК РФ](#).

Следовательно, при реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав в рамках

концессионного соглашения именно концессионер обязан выставлять покупателям соответствующие счета-фактуры и уплачивать сумму налога в бюджет, на что указывает [пункт 2 статьи 174.1 НК РФ](#). Причем выставление и оформление счетов-фактур производится концессионером в общем порядке, установленном [главой 21 НК РФ](#).

Напоминаем, что при выставлении счетов-фактур налогоплательщики НДС должны руководствоваться [статьей 169 НК РФ](#), а также [регламентом](#) заполнения обязательных реквизитов указанного документа, определенным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 N 1137 "О формах и правилах заполнения (ведения) документов, применяемых при расчетах по налогу на добавленную стоимость" (далее - Правила N 1137).

Заметим, что порядку заполнения счета-фактуры в Правилах N 1137 посвящен [раздел II](#) Приложения N 1 к Правилам N 1137, в котором особенности нумерации счетов-фактур (с использованием цифрового индекса через разделительную черту) предусмотрены только для операций, совершаемых в рамках договора простого товарищества и доверительного управления. К концессионерам такое требование не относится, тем не менее на счетах-фактурах, относящихся к концессионному соглашению, рекомендуем делать специальную отметку о том, что реализация производится в рамках концессионного соглашения. Это в дальнейшем поможет при организации раздельного учета.

Напоминаем, что с 01.01.2014 не выставляются счета-фактуры при совершении операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) в соответствии со [статьей 149 НК РФ](#) ([пункт 3 статьи 169 НК РФ](#)).

Срок выставления счетов-фактур определен [статьей 168 НК РФ](#). Так, при реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, а также при получении сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав выставляются соответствующие счета-фактуры не позднее пяти календарных дней, считая со дня отгрузки товара (выполнения работ, оказания услуг), со дня передачи имущественных прав или со дня получения сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав. Корректировочный счет-фактура выставляется продавцом не позднее пяти календарных дней, считая со дня составления документов, подтверждающих согласие сторон на изменение стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, на что указывает и [Письмо](#) ФНС России от 28.09.2011 N ЕД-4-3/15927@ "О применении корректировочного счета-фактуры".

При этом согласно разъяснениям, приведенным в [Письме](#) Минфина России от 13.08.2014 N 03-07-15/40302, если изменение цены (тарифа) или количества (объема) отгруженного товара произошло в течение 5 дней с момента отгрузки и продавец еще не выставил счет-фактуру, то в этой ситуации он может выставить счет-фактуру уже с учетом изменения цены (тарифа) и (или) уточнения количества (объема) отгруженных товаров, соблюдая сроки, установленные [пунктом 3 статьи 168 НК РФ](#).

Пропуск законодательно установленных сроков выставления счетов-фактур может привести к потере вычета у покупателя, так как контролирующие органы квалифицируют счета-фактуры, выставленные продавцами с опозданием, как счета-фактуры, составленные с нарушением срока, предусмотренного [пунктом 3 статьи 168 НК РФ](#), и, как следствие, отказывают в применении вычета.

Однако, по мнению автора, такой запрет не вполне законен, ведь указание в счете-фактуре более

позднего срока не мешает налоговикам идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость, а также налоговую ставку и сумму налога, предъявленную покупателю, значит, применение вычета по такому документу является вполне правомерным.

Такой подход доказывает и правоприменительная практика по этому вопросу. В основном суды исходят из того, что невыполнение требований [пункта 3 статьи 168 НК РФ](#) не может служить основанием для отказа в вычете, и, как правило, принимают решения в пользу налогоплательщиков. В качестве примера можно привести [Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 24.06.2011 по делу N А53-18544/2010](#), [Постановление ФАС Московского округа от 03.07.2008 N КА-А40/4862-08 по делу N А40-860/08-75-4](#), [Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 15.09.2008 N Ф04-4718/2008\(11569-А45-26\) по делу N А45-8774/2007-57/44](#) и другие.

Причем это касается всех типов счетов-фактур, выставленных продавцами при реализации, при получении авансов или при изменении стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), переданных прав.

Обращаем ваше внимание на то, что "авансовые" счета-фактуры выставляются продавцами даже в том случае, если между партнерами предусмотрена безденежная форма расчетов. Несмотря на то что в [главе 21 НК РФ](#) ничего не сказано о том, следует ли выставлять счета-фактуры при получении предварительной оплаты в безденежной форме, отсутствие в тексте налогового законодательства по НДС понятия "оплата" ведет к такой обязанности у продавца. О том, что получение товаров (работ, услуг) имущественных прав в счет предстоящих поставок для целей налогообложения также признается авансом, говорят как [Письмо Минфина России от 06.03.2009 N 03-07-15/39](#), так и [Письмо ФНС России от 28.02.2006 N ММ-6-03/202@](#).

Кстати, такое требование вытекает и из [пункта 1 раздела II Приложения N 1 к Правилам N 1137](#).

Концессионер, выполняющий обязанности налогоплательщика НДС, как и обычный налогоплательщик, вправе применить налоговый вычет по суммам "входного" налога, относящегося к концессионному соглашению.

[Пунктом 3 статьи 174.1 НК РФ](#) установлено, что налоговый вычет по товарам (работам, услугам), в том числе основным средствам и нематериальным активам, и по имущественным правам, приобретаемым для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг), признаваемых объектом налогообложения, в соответствии с концессионным соглашением предоставляется концессионеру при наличии счетов-фактур, выставленных продавцами на его имя, в порядке, установленном главой 21 НК РФ.

В том случае, если концессионером ведется иная деятельность, суммы "входного" налога по товарам (работам, услугам), имущественным правам, приобретаемым для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг) в рамках концессионного соглашения, могут быть приняты к вычету только при наличии отдельного учета товаров (работ, услуг) и имущественных прав, используемых при осуществлении операций в соответствии с концессионным соглашением и используемых при осуществлении иной деятельности.

Если такой учет не организован, то воспользоваться вычетом концессионер вряд ли сможет. На это специалисты финансового ведомства указывают в [Письме Минфина России от 21.03.2008 N 03-07-11/103](#). На то, что наличие отдельного учета в данном случае является обязательным условием,

указывает и [Письмо](#) УФНС России по городу Москве от 28.01.2010 N 16-15/8241.

Нужно сказать, что, обязывая концессионера вести отдельный учет, [глава 21](#) НК РФ не содержит каких-либо рекомендаций по его организации. Исходя из этого, концессионер должен самостоятельно разработать методику его ведения и закрепить ее использование в своей учетной политике для целей налогообложения. Такой вывод можно сделать на основании разъяснений столичных налоговиков, изложенных в [Письме](#) УФНС России по городу Москве от 11.03.2010 N 16-15/25433. Согласны с таким подходом и арбитры, на что указывает [Постановление](#) ФАС Поволжского округа от 19.04.2011 по делу N А55-19268/2010.

Кстати, в целях ведения отдельного учета рекомендуем концессионеру ставить специальную отметку не только на "исходящих" счетах-фактурах, но и на "входящих" документах концессионного соглашения. С помощью такой отметки, содержащейся на входящей документации, концессионер всегда может доказать, что приобретенные товары (работы, услуги) предназначались для использования в рамках концессионного соглашения.

Итак, по операциям концессионного соглашения обязанностями налогоплательщика НДС наделяется концессионер.

[Подпунктом 4 пункта 1 статьи 23](#) НК РФ установлено, что налогоплательщики обязаны представлять в установленном порядке в налоговый орган по месту учета налоговые декларации (расчеты), если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах.

Обязанность налогоплательщика НДС по подаче налоговой отчетности закреплена в [пункте 5 статьи 174](#) НК РФ, следовательно, концессионер обязан представлять налоговую декларацию по НДС.

Причем законодательно представление отдельной налоговой декларации по операциям, совершенным в рамках концессионного соглашения, не предусмотрено, поэтому концессионер подает одну декларацию, в которой помимо информации по своей основной деятельности им указываются сведения об операциях, совершенных в рамках концессионного соглашения.

Такой вывод подтверждает и [Письмо](#) Минфина России от 05.04.2012 N 03-07-15/34. Из [Письма](#) следует, что, поскольку нормами НК РФ не предусмотрен отдельный учет налоговым органом сумм НДС, подлежащих уплате в связи с выполнением концессионного соглашения, концессионер в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за истекшим налоговым периодом, представляет в налоговый орган по месту своего учета одну налоговую декларацию. При этом концессионер ведет учет операций, совершенных в процессе выполнения концессионного соглашения, на основании [пункта 4 статьи 174.1](#) НК РФ, по каждому договору отдельно. Аналогичный вывод содержит и [Письмо](#) ФНС России от 13.04.2012 N ЕД-4-3/6289@.

Представлять декларации по НДС в налоговую инспекцию концессионер должен в электронной форме через оператора электронного документооборота - российскую организацию, отвечающую требованиям ФНС Российской Федерации, на что указывают нормы [пункта 5 статьи 174](#) НК РФ и [статьи 80](#) НК РФ.

Согласно [пункту 5 статьи 174](#) НК РФ подать налоговую отчетность концессионеру нужно в срок не позднее 25-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом.

Налоговая декларация подается по [форме, формату](#) и в соответствии с [Порядком](#), утвержденными

Приказом ФНС России от 29.10.2014 N ММВ-7-3/558@ "Об утверждении формы налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость, порядка ее заполнения, а также формата представления налоговой декларации по налогу на добавленную стоимость в электронной форме".

И, завершая, рассмотрим вопросы НДС в отношении платы, перечисляемой концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения.

Согласно [пункту 1 статьи 7](#) Закона N 115-ФЗ концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения (далее - концессионная плата). Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения устанавливаются концессионным соглашением в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения.

В соответствии со [статьей 606](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование. Таким образом, условия концессионного соглашения на этапе эксплуатации объекта концессионного соглашения аналогичны условиям договора аренды, на что указано в [Письме](#) Минфина России от 22.05.2012 N 03-07-11/151.

Согласно [пункту 3 статьи 161](#) НК РФ при реализации на территории Российской Федерации услуг по предоставлению в аренду имущества субъектов Российской Федерации органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления арендаторы такого имущества обязаны исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму НДС.

На основании [пункта 3 статьи 171](#) НК РФ вычетам подлежат суммы НДС, уплаченные в бюджет налоговыми агентами, указанными в том числе в [пункте 6 статьи 161](#) НК РФ, при условии, что услуги были приобретены налогоплательщиком, являющимся налоговым агентом, для осуществления операций, подлежащих налогообложению этим налогом.

Кроме того, согласно [пункту 1 статьи 172](#) НК РФ налоговые вычеты, предусмотренные [статьей 171](#) НК РФ, производятся на основании счетов-фактур, документов, подтверждающих уплату сумм налога на добавленную стоимость, удержанного налоговыми агентами, после принятия на учет услуг и при наличии соответствующих первичных документов. При этом [пунктом 3 статьи 168](#) НК РФ установлено, что при исчислении суммы налога в соответствии с [пунктом 3 статьи 161](#) НК РФ налоговыми агентами - арендаторами имущества субъектов Российской Федерации составляются счета-фактуры в порядке, установленном [пунктами 5 и 6 статьи 169](#) НК РФ.

Учитывая изложенное, суммы НДС по концессионной плате, уплаченные в бюджет концессионерами - налоговыми агентами, подлежат вычетам у концессионеров в вышеуказанном порядке.

УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ, КОНКУРС ПО ВЫБОРУ

Жилищным законодательством Российской Федерации предусмотрено несколько способов управления многоквартирным домом, причем обязанность выбора одного из способов возложена на собственников помещений в этом доме. Собственники могут самостоятельно управлять помещениями в многоквартирном доме (если количество квартир не более тридцати), создать для управления товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, а могут выбрать способ управления

управляющей организацией.

Об управляющих организациях, о правовых основах их деятельности, а также о том, как выбрать управляющую организацию, мы и расскажем в этой главе.

Определение управляющей организации нам удалось найти в нескольких документах. В Методическом [пособии](#) по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 указано, что управляющая организация - это организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Определение управляющей организации содержат и [Указания](#) по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденные Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88. Согласно [пункту 5.12](#) этого документа управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ), который также дает определение управляющей организации: юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом ([пункт 4.2 статьи 20 ЖК РФ](#)).

Правовые основы

Как мы уже отметили, способ управления многоквартирным домом выбирается собственниками помещений в этом доме. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, что установлено [пунктом 3 статьи 161 ЖК РФ](#). Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. В силу [статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (далее - ГК РФ), [пункта 2 статьи 161 ЖК РФ](#) избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников жилья, на что указано в [Постановлении ФАС Дальневосточного округа](#) от 08.02.2010 по делу N Ф03-191-2010.

Многоквартирный дом в соответствии с [пунктом 9 статьи 161 ЖК РФ](#) может управляться только одной управляющей организацией. При этом управляющая организация должна иметь лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, что следует из [статьи 192 ЖК РФ](#).

Обратите внимание! Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами регулирует [раздел X ЖК РФ](#).

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление. Осуществление данной деятельности без лицензии не допускается, что установлено [пунктом 1 статьи 7 Федерального закона](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

Порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами утвержден [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110.

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Договор заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. Речь в данном случае идет о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), отношения по созданию, эксплуатации и модернизации которой регулирует Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора ([пункт 1 статьи 162 ЖК РФ](#)).

В случае, предусмотренном [пунктом 13 статьи 161 ЖК РФ](#), с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа ([пункт 1.1 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Что представляет собой договор управления многоквартирным домом? Согласно [пункту 2 статьи 162 ЖК РФ](#) по договору управления одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [подпункте 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ](#), либо в случае, предусмотренном [пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ](#), застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), обеспечить готовность инженерных систем;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления на основании [пункта 3 статьи 162 ЖК РФ](#) должны быть указаны следующие данные:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#);

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#);

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Обратите внимание, что условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 4 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Примерные [условия](#) договора управления многоквартирным домом утверждены Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и Методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

Порядок определения цены договора (следовательно, и стоимости выполняемых управляющей организацией работ, оказываемых услуг) является существенным условием договора управления в соответствии с [подпунктом 3 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ](#). Поскольку жилищное законодательство не содержит требований к определению цены договора, то исходя из сути отношений по договору управления между собственниками помещений и управляющей организацией, исходя из [пункта 2 статьи 162 ЖК РФ](#), в целях определения порядка формирования цены в договоре управления подлежат применению положения [статей 779 - 783, 702, 708 - 711](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). В соответствии со [статьей 709 ГК РФ](#) цена договора может определяться как от фактических затрат управляющей организации с учетом ее вознаграждения (а также с учетом распределения полученной экономии управляющей организацией в соответствии со [статьей 710 ГК РФ](#)), так и путем составления сметы или путем определения в договоре твердой или приблизительной цены. При этом в соответствии с [пунктом 6 статьи 709 ГК РФ](#) твердая цена не подлежит ни уменьшению, ни увеличению по причине соответственно уменьшения или увеличения объемов, подлежащих к выполнению по договору управления работ, услуг или затрат на их выполнение. В [пункте 9](#) Примерных условий договора управления, утвержденных Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр, Минстрой России рекомендует определять цену договора управления исходя из планово-договорной стоимости фактически выполненных работ, услуг. Таким образом, действующее законодательство не запрещает устанавливать в договоре управления стоимость работ, услуг (которая будет формировать цену договора управления) исходя из твердой цены, что исключает отчетность управляющей организации за выполненные работы с указанием соответствующих фактических затрат управляющей организации, на что указано в [Письме](#) Минстроя России от 04.04.2016 N 9667-ОД/04.

Договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, заключается на срок не менее чем один год и не более чем 5 лет.

Если управляющая организация отобрана по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, то договор управления многоквартирным домом заключается на

срок не менее чем один год, но не более чем три года. На такой же срок заключается договор управления в случае, предусмотренном [пунктом 13 статьи 161 ЖК РФ](#).

В случае, указанном в [пункте 14 статьи 161 ЖК РФ](#), договор управления многоквартирным домом заключается на срок не более чем три месяца ([пункт 5 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Если ни одна из сторон не заявила о прекращении договора, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором ([пункт 6 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Договор управления должен быть размещен управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ ([пункт 2.1 статьи 162 ЖК РФ](#)). Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства утвержден Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016. Перечень информации, подлежащей размещению в системе лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, содержит [раздел 10](#) названного документа.

Следует обратить внимание на то, что способ управления может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания ([пункт 3 статьи 161 ЖК РФ](#)). Из содержания данной правовой нормы следует, что законодатель предоставил собственникам право в любое время изменить способ управления домом. Если собственники многоквартирного дома сочтут избранный ими ранее способ управления недостаточно эффективным, то они вправе своим решением изменить его. Здесь же отметим, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом согласно [пункту 8 статьи 162 ЖК РФ](#) осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В соответствии со [статьей 450 ГК РФ](#) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации ([пункт 4 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Любой собственник помещения в многоквартирном доме согласно [пункту 7 статьи 161 ЖК РФ](#) может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию.

Открытый конкурс проводится и в случаях, указанных в [пункте 13 статьи 161](#) и [пункте 5 статьи 200 ЖК РФ](#), а также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Заключение договора управления без проведения конкурса допускается в том случае, если конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся ([пункт 8 статьи 161 ЖК РФ](#)).

В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления должен уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники обязаны заключить договор управления с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса ([пункт 5 статьи 161 ЖК](#)

РФ). Не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления домом орган местного самоуправления должен созвать собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления домом, если такое решение не было принято собственниками самостоятельно.

Следует заметить, что собственники помещений, руководствуясь [пунктом 8.1 статьи 162 ЖК РФ](#), вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений, воспользовавшись правом, предоставленным [пунктом 8.2 статьи 162 ЖК РФ](#), вправе в одностороннем порядке на основании решения общего собрания расторгнуть договор управления и в том случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Таким образом, жилищным законодательством установлен специальный правовой режим в отношении договора управления жилым домом, на что указано в [Постановлении ФАС Северо-Западного округа от 13.02.2012 по делу N A13-13168/2010](#).

Если договор с управляющей организацией расторгнут, то в течение 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу. Если собственниками принято решение о непосредственном управлении домом, документация, ключи, электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства и оборудование передаются одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников, а если такое лицо не указано, то любому собственнику помещения в этом доме ([пункт 10 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, указан в [разделе V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416](#).

Согласно [пункту 20](#) указанного документа техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [пунктом 24](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

Перечень иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, приведен в [пункте 26](#) Правил N 491.

Обратите внимание! При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она на основании [пункта 2.3 статьи 161 ЖК РФ](#) несет ответственность перед собственниками помещений в этом доме:

- за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее состояние общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и **Правил** содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491;

- за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям **Правил** предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354;

- за обеспечение готовности инженерных систем в случаях, предусмотренных **статьей 157.2** ЖК РФ.

Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг. Такое требование установлено **пунктом 10 статьи 161** ЖК РФ. **Стандарт** раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731.

Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе (**пункт 10.1 статьи 161** ЖК РФ).

В статье мы уже упоминали о Федеральном **законе** от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства". Со дня вступления в силу **Закона** N 209-ФЗ, а именно с 22.07.2014, субъекты Российской Федерации имеют право заключить соглашения об опытной эксплуатации системы на территории субъекта Российской Федерации с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и оператором системы, что установлено **пунктом 3 статьи 6** Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

Пунктом 4 статьи 6 Закона N 263-ФЗ определено, что положения **пункта 10 статьи 161** ЖК РФ о размещении управляющими организациями информации применяются до 01.01.2018 (на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя - до 01.07.2019). По истечении четырех месяцев после дня вступления в силу указанного в **пункте 3 статьи 6** Закона N 263-ФЗ Соглашения положения **пункта 10 статьи 161** ЖК РФ не применяются на территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соответствующие соглашения.

Таким образом, после вступления в силу Соглашения управляющие организации должны раскрывать необходимую информацию в системе в соответствии с **Законом** N 209-ФЗ. При этом в соответствии со **Стандартом** раскрывать информацию не требуется, на что указано в **Письме** Минстроя Российской Федерации от 17.12.2015 N 41173-ОЛ/04.

Также в **Письме** отмечено, что действующим законодательством Российской Федерации для управляющих организаций как отдельных субъектов лицензируемой предпринимательской деятельности в соответствии с **пунктом 3 статьи 7** Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" предусмотрено также раскрытие информации, предусмотренной **статьями 195 и 198** ЖК РФ.

Проведение конкурса по выбору управляющей организации

Итак, как мы уже отмечали в статье, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом и если собственниками решение о выборе способа управления домом не реализовано, проводится открытый конкурс по отбору управляющей организации. Как указано в **Постановлении** ФАС Поволжского округа от 12.01.2010 по делу N А57-6596/2009, воля собственников помещений многоквартирного дома должна определяться в приоритетном порядке и только в случае неиспользования ими права выбора допускается проведение конкурса.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила N 75). Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

Требования, предъявляемые ко всем претендентам, установлены **пунктом 15** Правил N 75, и эти требования таковы:

- соответствие претендента установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

- деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном **Кодексом** Российской Федерации об административных правонарушениях;

- отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным платежам в бюджет или государственные внебюджетные фонды в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

- отсутствие кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности;

- внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в обеспечение заявки на участие в конкурсе (средства должны поступить на счет до начала процедуры вскрытия

конвертов с заявками на участие в конкурсе). Размер обеспечения заявки составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Обратите внимание! Организатор конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам ([пункт 16](#) Правил N 75).

Претенденту на основании [пункта 18](#) Правил N 75 может быть отказано в участии в конкурсе в случае:

- непредставления документов, входящих в состав заявки на участие в конкурсе, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- несоответствия претендента установленным требованиям;
- несоответствия заявки на участие в конкурсе установленным требованиям.

Извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе ([пункт 37](#) Правил N 75). Правительством Российской Федерации 10.09.2012 принято [Постановление](#) N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации". Согласно [пункту 1](#) названного Постановления для размещения информации о проведении открытых конкурсов по отбору юридического лица независимо от организационно-правовой формы, индивидуального предпринимателя для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (управляющей организации) определен адрес сайта www.torgi.gov.ru в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Перечень сведений, которые должны содержаться в извещении, приведен в [пункте 38](#) Правил N 75. В частности, в извещении должны быть указаны:

- характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки;
- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;
- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа и других параметров;
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе;
- место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;
- место, дата и время проведения конкурса (о дате проведения конкурса организатор конкурса обязан не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме);
- размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Организатор конкурса, коим согласно [пункту 2](#) Правил N 75 является орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, уполномоченные проводить конкурс, не позднее чем за 5 рабочих дней до размещения извещения о проведении конкурса принимает решение о создании конкурсной комиссии, определяет ее состав и назначает председателя ([пункт 21](#) Правил N 75).

В состав комиссии должно входить не менее 5 человек, при этом членами комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах проведения конкурса. Такими лицами признаются лица, являющиеся претендентами, участниками конкурса или состоящие в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, а также родственники претендента (участника конкурса) - физического лица (физических лиц), состоящего в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, либо физические лица, на которых способны оказывать влияние претенденты, участники конкурса (в том числе лица, являющиеся участниками (акционерами) указанных организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурса). В случае выявления таких лиц организатор конкурса обязан незамедлительно исключить их из состава конкурсной комиссии и назначить иных лиц в соответствии с Правилами N 75 ([пункты 22, 23](#) Правил N 75).

Комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс, каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос, комиссия правомочна, если на ее заседании присутствует более 50 процентов общего числа ее членов, решения принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов решение принимается председателем комиссии ([пункты 24 - 28](#) Правил N 75).

Решение конкурсной комиссии оформляется протоколом, который подписывают члены комиссии, принявшие участие в заседании, причем на заседаниях комиссии могут присутствовать не только представители собственников помещений в многоквартирных домах, но и претенденты, участники конкурса или их представители ([пункты 29 - 31](#) Правил N 75).

Лицо, желающее принять участие в открытом конкурсе, должно подать заявку по [форме](#), приведенной в Приложении N 4 к Правилам N 75. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней, прием заявок прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, что установлено [пунктом 52](#) Правил N 75.

Заявка, которая подается в письменной форме, включает в себя сведения и документы о претенденте, документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов. Помимо этого, заявка включает в себя реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по

договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги ([пункты 53, 55](#) Правил N 75).

Каждая поступившая заявка должна быть зарегистрирована организатором конкурса. По требованию претендента ему может быть выдана расписка в получении заявки. Претендент вправе изменить или отозвать поданную заявку в любое время до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками. Внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства возвращаются претенденту, отозвавшему заявку, в течение 5 дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки ([пункты 56, 57](#) Правил N 75).

Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками, которые поступили до начала процедуры вскрытия конвертов, при этом ведется протокол вскрытия конвертов. Конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на заседании, разъяснения сведений, содержащихся в представленных документах и в заявке. Протокол после вскрытия всех конвертов с заявками подписывается всеми членами комиссии и размещается на официальном сайте организатора конкурса.

Комиссия оценивает поступившие заявки на соответствие установленным требованиям, причем срок рассмотрения заявок не должен превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов, что следует из [пункта 69](#) Правил N 75.

На основании результатов рассмотрения заявок комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе. Протокол рассмотрения заявок подписывается членами комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе, в этот же день текст протокола должен быть размещен на официальном сайте организатора конкурса.

Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Порядок проведения конкурса и определения его победителя подробно описаны в [разделе VIII](#) Правил N 75.

Конкурс начинается с объявления комиссией наименования участника конкурса, заявка которого на участие в конкурсе поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения ([пункт 75](#) Правил N 75).

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, предусмотренной [подпунктом 4\(1\) пункта 41](#) Правил N 75. В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг ([пункт 76](#) Правил N 75).

В соответствии с [пунктом 77](#) Правил N 75 участник, указанный в [пункте 76](#) Правил, называет

дополнительные работы и услуги (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

При проведении конкурса ведется протокол, который подписывается в день проведения конкурса. Один из трех экземпляров протокола остается у организатора конкурса.

В течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола победителю конкурса должен быть передан экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом ([пункт 83 Правил N 75](#)).

Участникам конкурса, не ставшим победителями, организатор конкурса в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса обязан вернуть средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе ([пункт 85 Правил N 75](#)).

Победителю конкурса и участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, средства, внесенные в качестве обеспечения заявки, возвращаются в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств ([пункт 95 Правил N 75](#)).

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств ([пункт 90 Правил N 75](#)).

Если победитель конкурса в указанный срок не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом. В этом случае средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются ([пункты 92, 94 Правил N 75](#)).

В течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса его организатор должен уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме об условиях договора управления.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров ([пункт 91 Правил N 75](#)).

Также отметим, что в соответствии с [пунктом 71](#) Правил N 75, в случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, основанием для передачи единственному участнику конкурса договора управления многоквартирным домом является решение конкурсной комиссии, которое может быть принято только в рамках процедуры конкурсного отбора, о чем сказано в [Постановлении](#) ФАС Центрального округа от 10.02.2010 N Ф10-5561/09 по делу N А62-3272/2009.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Деятельность управляющих организаций по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию. О порядке лицензирования указанной деятельности и пойдет речь в данной главе.

Прежде всего обратимся к Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - ЖК РФ), а именно к [разделу X](#) "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами". [Статьей 192](#) ЖК РФ установлено, что деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Управляющей организацией является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом, что следует из [пункта 4.2 статьи 20](#) ЖК РФ.

К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального [закона](#) от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" с учетом особенностей, установленных ЖК РФ ([пункт 5 статьи 192](#) ЖК РФ). Норму о том, что предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию, содержит [подпункт 51 пункта 1 статьи 12](#) Закона N 99-ФЗ.

Применяя [Закон](#) N 99-ФЗ, следует учитывать, что его положения о приостановлении, возобновлении действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии не применяются при осуществлении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

Итак, лицензия выдается органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии ([пункт 1 статьи 192](#) ЖК РФ). Отметим, что лицензионная комиссия - это постоянно действующий орган, созданный субъектом Российской Федерации, в которой не менее 1/3 членов являются представителями саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций, указанных в [пункте 8 статьи 20](#) ЖК РФ ([статья 201](#) ЖК РФ).

Обратите внимание! С 11.01.2018 лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана, при этом лицензия не подлежит передаче третьим лицам. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации ([пункт 4 статьи 192 ЖК РФ](#)).

Напомним, что до указанной даты лицензия предоставлялась без ограничения срока ее действия. Соответствующие изменения в [пункт 4 статьи 192 ЖК РФ](#) были внесены Федеральным [законом](#) от 31.12.2017 N 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 485-ФЗ).

Срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный обновленным [пунктом 4 статьи 192 ЖК РФ](#), применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется с 11.01.2018, что следует из [пункта 7 статьи 5 Закона N 485-ФЗ](#).

Порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой управляющей организацией, установлен [Положением](#) о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Положение о лицензировании), утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - Постановление N 1110).

В соответствии с [пунктом 4 Положения](#) о лицензировании для получения лицензии соискателем лицензии должны быть соблюдены лицензионные требования, перечисленные в [подпунктах 1 - 5 пункта 1 статьи 193 ЖК РФ](#). Соискатель лицензии, осуществляющий предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии, должен соответствовать также лицензионному требованию, предусмотренному [подпунктом 6 пункта 1 статьи 193 ЖК РФ](#).

В силу [пункта 3 Положения](#) о лицензировании лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с [пунктом 1 статьи 8 Закона N 99-ФЗ](#), являются:

- соблюдение требований, предусмотренных [пунктом 2.3 статьи 161 ЖК РФ](#);
- исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных [пунктом 2 статьи 162 ЖК РФ](#);
- соблюдение требований, предусмотренных [пунктом 1 статьи 193 ЖК РФ](#).

Таким образом, и соискателями лицензии, и лицензиатами должны быть соблюдены требования [пункта 1 статьи 193 ЖК РФ](#), при этом лицензиатами дополнительно должны быть соблюдены требования [пункта 2.3 статьи 161 ЖК РФ](#) и [пункта 2 статьи 162 ЖК РФ](#).

К лицензионным требованиям, установленным [пунктом 1 статьи 193 ЖК РФ](#), относятся:

- регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации (юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к

осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются) ([подпункт 1](#));

- отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии либо лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее ([подпункт 1.1](#)). Обратите внимание, что лицензиаты, не соответствующие указанному лицензионному требованию, обязаны были внести изменения в свои учредительные документы до 11.07.2018, что следует из [пункта 8 статьи 5](#) Закона N 485-ФЗ;

- наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата ([подпункт 2](#)).

Квалификационный аттестат выдается при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен ([статья 202](#) ЖК РФ). [Порядок](#) проведения квалификационного экзамена, порядок определения результатов квалификационного экзамена, [Порядок](#) выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов, [форма](#) квалификационного аттестата, [Перечень](#) вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене, предусмотренных [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110, утверждены Приказом Минстроя России от 05.12.2014 N 789/пр.

Несдача такого экзамена является основанием для принятия решения об отказе в выдаче квалификационного аттестата.

Квалификационный аттестат выдается на срок пять лет и аннулируется в случае ([пункты 6 и 7](#) [статьи 202](#) ЖК РФ):

получения квалификационного аттестата с использованием подложных документов;

внесения сведений о должностном лице лицензиата в реестр дисквалифицированных лиц;

вступления в законную силу приговора суда в отношении должностного лица лицензиата, предусматривающего наказание за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Порядок выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, его форма, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

- отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления ([подпункт 3](#));

- отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц информации о должностном лице лицензиата,

должностном лице соискателя лицензии.

Отметим, что реестром дисквалифицированных лиц является реестр лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации ([подпункт 3 пункта 1 статьи 195 ЖК РФ](#)).

Реестр дисквалифицированных лиц управляющих организаций является общедоступным и открытым, формируется и ведется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а с 01.05.2015 - в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([пункт 2 Положения о ведении реестра лиц, осуществляющих функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и \(или\) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации \(далее - Положение о ведении реестра дисквалифицированных лиц управляющих организаций\), утвержденного Постановлением N 1110](#)).

Запись в реестр дисквалифицированных лиц вносится уполномоченным федеральным органом исполнительной власти не позднее дня, следующего за днем представления органом государственного жилищного надзора сведений о вступлении в законную силу решения суда о назначении административного наказания в виде дисквалификации;

- отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии ([подпункт 5](#)).

Сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - сводный федеральный реестр лицензий) также ведется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации ([статья 195 ЖК РФ](#)).

Сведения, содержащиеся в указанном реестре, подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ), за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации. Перечень сведений, содержащихся в реестре, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Сведения об аннулировании лицензии, внесенные в сводный федеральный реестр лицензий, подлежат хранению в течение трех лет с даты их внесения;

- соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных [пунктом 10 статьи 161 ЖК РФ \(подпункт 6\)](#);

- соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных [пунктом 10.1 статьи 161 ЖК РФ \(подпункт 6.1\)](#).

Отметим, что разъяснения по соблюдению лицензионных требований, указанных в [подпунктах 6 и 6.1 пункта 1 статьи 193 ЖК РФ](#), содержатся в [Письме](#) Минстроя России от 13.01.2017 N 570-АЧ/04 "Об изменениях законодательства о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства". Как следует из [Письма](#), в соответствии с Федеральным [законом](#) от 28.12.2016 N 469-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 31.12.2017 (на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя - до 30.06.2019) включительно лицензионным требованием в соответствии со [статьей 193 ЖК РФ](#) являлось соблюдение управляющими организациями [пункта 10 статьи 161 ЖК РФ](#) о размещении информации о деятельности в соответствии с требованиями [Стандарта](#) раскрытия информации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 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 01.01.2018 (на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя - с 01.07.2019) лицензионным требованием в соответствии со [статьей 193 ЖК РФ](#) является соблюдение [пункта 10.1 статьи 161 ЖК РФ](#) о размещении информации о деятельности управляющей организации в ГИС ЖКХ;

- иные требования, установленные Правительством Российской Федерации ([подпункт 7](#)).

Основанием для получения лицензии являются заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии, составленное в соответствии с [пунктом 5 Положения N 1110](#), и документы (копии документов), перечисленные в [пункте 6 Положения N 1110](#).

Представление соискателем лицензии заявления о предоставлении лицензии и документов, необходимых для получения лицензии, их прием лицензирующим органом, возврат заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов, выдача лицензии, переоформление лицензии, выдача дубликата и копии лицензии осуществляются в порядке, установленном [Законом N 99-ФЗ \(пункт 7 Положения N 1110\)](#).

Принятие лицензионной комиссией решения о выдаче лицензии или об отказе в выдаче лицензии осуществляется в порядке, установленном [статьей 14 Закона N 99-ФЗ](#) с учетом положений [статей 194 и 201 ЖК РФ \(пункт 10 Положения N 1110\)](#). Отметим, что согласно [пункту 1 статьи 194 ЖК РФ](#) заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии и прилагаемые к нему документы рассматриваются органом государственного жилищного надзора в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня их приема. По результатам рассмотрения заявления орган государственного жилищного надзора осуществляет подготовку для лицензионной комиссии мотивированного предложения о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении.

Основанием для отказа соискателю лицензии в предоставлении лицензии в силу [пункта 2 статьи 194 ЖК РФ](#) является:

1) установленное в ходе проверки заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям;

2) наличие в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и

(или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искаженной информации.

Оформление органом государственного жилищного надзора приказа о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении осуществляется в порядке, установленном [статьей 15](#) Закона N 99-ФЗ. При этом срок оформления приказа органа государственного жилищного надзора с учетом сроков, необходимых для принятия лицензионной комиссией решения, не может превышать 45 рабочих дней со дня приема заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя в том числе осуществление лицензионного контроля, порядок организации и осуществления которого определен в [статье 196](#) ЖК РФ.

Согласно названной [статье](#) к отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального [закона](#) от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и положения [Закона](#) N 99-ФЗ с учетом особенности проведения внеплановой проверки, установленной [пунктом 3 статьи 196](#) ЖК РФ.

Должностные лица органа государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля обязаны исполнять своевременно и в полной мере предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований. При осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют права, предусмотренные [пунктом 5 статьи 20](#) ЖК РФ. При этом в случае выявления нарушений лицензионных требований должностные лица органа государственного жилищного надзора должны установить, что указанные нарушения допущены в результате виновных действий (бездействия) должностных лиц и (или) работников лицензиата.

При проведении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют право в том числе выдавать лицензиатам предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований к осуществлению предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ([пункт 13](#) Положения о лицензировании).

Обратите внимание, что приостановление и возобновление действия лицензии не осуществляются, аннулирование же лицензии и прекращение ее действия осуществляются в порядке и по основаниям, которые установлены [ЖК РФ \(пункты 11, 12](#) Положения о лицензировании).

Так, в силу [статьи 199](#) ЖК РФ лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии.

Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в [пунктах 5 - 5.4 статьи 198](#) ЖК РФ, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд, а также отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность

по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Действие лицензии прекращается в связи с аннулированием лицензии по решению суда и иным основаниям, указанным в [Законе](#) N 99-ФЗ, со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Поскольку в [статье](#) упомянут реестр лицензий субъекта Российской Федерации, несколько слов о нем.

Согласно [статье 195](#) ЖК РФ перечень сведений, которые должен содержать реестр лицензий субъекта Российской Федерации, устанавливается Правительством Российской Федерации. При этом в обязательном порядке указанный реестр должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение 5 рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе ГИС ЖКХ, а также направить их в орган государственного жилищного надзора ([пункт 2 статьи 198](#) ЖК РФ).

В свою очередь, орган государственного жилищного надзора после получения соответствующих сведений должен внести изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. [Порядок](#) и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утвержден Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 938/пр.

Обратите внимание! При внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с [пунктом 7 статьи 162](#) ЖК РФ, за исключением случая, указанного в [пункте 7 статьи 198](#) ЖК РФ ([пункт 4 статьи 198](#) ЖК РФ).

Отметим, что согласно [пункту 7 статьи 162](#) ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

[Пунктом 7 статьи 198](#) ЖК РФ установлено, что в течение 2 месяцев со дня надлежащего информирования в установленном [статьей 197](#) ЖК РФ порядке собственников помещений в многоквартирном доме о наличии оснований для исключения сведений о доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации указанные собственники вправе принять на общем собрании собственников помещений решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом. В течение 3 рабочих дней со дня оформления протокола общего собрания собственников помещений орган государственного жилищного надзора должен быть уведомлен о принятом решении путем направления ему копии протокола общего собрания собственников заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении. В этом случае сведения о таком доме не исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

Если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора

предписания в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, то сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением предусмотренного [пунктом 7 статьи 198 ЖК РФ](#) случая принятия решения ([пункт 5 статьи 198 ЖК РФ](#)).

Если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных [подпунктами 1 - 5 пункта 1 статьи 193 ЖК РФ](#), лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, то по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению ([пункт 5.1 статьи 198 ЖК РФ](#)).

Если же лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, вновь совершено такое нарушение лицензионных требований, то по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации ([пункт 5.2 статьи 198 ЖК РФ](#)).

В случае если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раза было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиатом были совершены действия (бездействие), направленные на воспрепятствование проведению таких проверок или уклонение от таких проверок ([пункт 5.3 статьи 198 ЖК РФ](#)).

В случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению ([пункт 5.4 статьи 198 ЖК РФ](#)).

Обратите внимание! Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном [статьей 200 ЖК РФ](#). С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3 статьи 200 ЖК РФ](#).

Завершая статью, отметим, что за предоставление лицензии на осуществление

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, за ее переоформление, а также за выдачу дубликата лицензии уплачивается государственная пошлина в размере и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах ([пункт 19](#) Положения о лицензировании).

Так, согласно [подпункту 134 пункта 1 статьи 333.33](#) Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

- предоставление лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - 30 000 руб.;

- переоформление лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - 5 000 руб.;

- предоставление (выдача) дубликата лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - 5 000 руб.

За осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии предусмотрена административная ответственность. [Частью 1 статьи 14.1.3](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) установлено, что осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна, влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

- на индивидуальных предпринимателей - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

- на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 13.19.2](#) КоАП РФ, согласно [части 2 статьи 14.1.3](#) КоАП РФ влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

- на индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

- на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

За административные правонарушения, предусмотренные [статьей 14.1.3](#) КоАП РФ, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации о конкретных показателях ее деятельности по управлению многоквартирным домом. Порядок, способы и сроки раскрытия такой информации - тема представленного материала.

Прежде отметим, что Жилищным **кодексом** Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) предусмотрено несколько способов управления многоквартирным домом, причем обязанность выбора одного из способов управления возложена на собственников помещений в этом доме.

Собственники могут самостоятельно управлять помещениями в многоквартирном доме (если количество квартир составляет не более чем тридцать), создать для управления товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, а могут предпочесть управление управляющей организацией (**пункт 2 статьи 161 ЖК РФ**).

Управляющая организация - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Определение управляющей организации содержат и **Указания** по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденные Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88. Согласно **пункту 5.12** названного документа управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Деятельность управляющих организаций регулируется **ЖК РФ**, который также дает определение управляющей организации - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом (**пункт 4.2 статьи 20 ЖК РФ**).

Как мы отметили выше, способ управления многоквартирным домом выбирается собственниками помещений в этом доме. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, что установлено **пунктом 3 статьи 161 ЖК РФ**, причем решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу **статьи 209** Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), **пункта 2 статьи 161 ЖК РФ** избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников жилья, на что указано в **Постановлении** ФАС Дальневосточного округа от 08.02.2010 по делу N Ф03-191-2010.

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (**пункт 9 статьи 161 ЖК РФ**).

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (**пункт 1 статьи 192 ЖК РФ**).

Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению

многоквартирными домами утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110.

На основании [пункта 10 статьи 161 ЖК РФ](#) управляющая организация должна обеспечить в соответствии со [Стандартом](#) раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации, свободный доступ к следующей информации:

- об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности;
- об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости;
- о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и представления для ознакомления документов, предусмотренных [ЖК РФ](#), товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим [Стандартом](#) раскрытия информации.

[Стандарт](#) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее - Стандарт), утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731.

[Стандарт](#) устанавливает требования к видам, порядку, способам и срокам раскрытия информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления. Таким образом, управляющим компаниям надлежит обеспечить доступ и ознакомление неограниченного круга лиц как с общей информацией, так и с отдельными аспектами ее финансово-хозяйственной деятельности.

Под раскрытием информации в указанном документе понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

[Пунктом 3](#) Стандарта предусмотрен перечень сведений, подлежащих обязательному раскрытию, что позволяет гражданам, потребителям жилищно-коммунальных услуг, собственникам помещений осуществлять самостоятельный контроль за организацией, выбранной для управления.

Управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации ([пункт 3](#) Стандарта):

- общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе;
- перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляют управляющая организация, товарищество и кооператив;
- общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляют

управляющая организация, товарищество и кооператив;

- информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

- информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

- информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

- информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

- отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

- информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

Управляющими организациями информация раскрывается путем обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации ([пункт 5 Стандарта](#)):

- сайт управляющей организации;

- сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

- сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

Товариществами и кооперативами информация раскрывается путем обязательного опубликования информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору товарищества и кооператива ([пункт 5\(1\) Стандарта](#)):

- сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

- сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность.

Информация размещается управляющей организацией, товариществом или кооперативом на

официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на сайте в сети Интернет, выбранном управляющей организацией, товариществом или кооперативом, при этом информация должна быть доступна в течение 5 лет ([пункт 6 Стандарта](#)).

Раскрытие информации путем ее опубликования в сети Интернет и взаимодействие уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных органов местного самоуправления с управляющими организациями, товариществами и кооперативами при раскрытии информации путем ее опубликования в сети Интернет осуществляются в соответствии с регламентом, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

В настоящее время действует [Регламент](#), утвержденный Министерством регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 N 124 (далее - Регламент). [Регламентом](#) определен официальный сайт в сети Интернет, предназначенный для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, - www.reformagkh.ru, на котором можно узнать достоверную и оперативную информацию о том, что происходит в доме.

Для целей опубликования информации организация должна быть зарегистрирована на официальном сайте в сети Интернет путем присвоения ей уникального цифрового регистрационного кода и получить право внесения информации в раздел официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями.

Раскрытие управляющей организацией, товариществом и кооперативом информации осуществляется по [формам](#) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Приказом Минстроя России от 22.12.2014 N 882/пр. Указанные [формы](#) предусматривают детализацию видов информации, обеспечивающую реализацию собственниками помещений в многоквартирном доме правомочий собственников в полном объеме.

Обратите внимание! С 01.01.2018 положения [пункта 10 статьи 161 ЖК РФ](#) о раскрытии информации в соответствии со [Стандартом](#) не применяются. Это не касается лиц, находящихся в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, которые положения названного [пункта](#) должны будут применять до 01.07.2019 ([пункт 4 статьи 6](#) Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 263-ФЗ)).

С 01.07.2017 во всех субъектах Российской Федерации применяются положения [пункта 10.1 статьи 161 ЖК РФ](#). Исключение составляют субъекты Российской Федерации - города федерального значения Москва, Санкт-Петербург, Севастополь, которыми положения [пункта 10.1 статьи 161 ЖК РФ](#) будут применяться с 01.07.2019, что установлено [пунктом 5 статьи 6](#) Закона N 263-ФЗ.

В соответствии с [пунктом 10.1 статьи 161 ЖК РФ](#) управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах

(тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система), отношения по созданию, эксплуатации и модернизации которой регулирует Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и представления для ознакомления документов, предусмотренных ЖК РФ, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

В настоящее время состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства утверждены Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министра Российской Федерации от 29.02.2016 N 74/114/пр. Заметим, что перечень информации, подлежащей размещению в системе лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, содержит [раздел 10](#) названного документа.

Завершая статью, отметим, что за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства [статьей 13.19.2](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность. Положения названной [статьи](#) в отношении лиц, осуществляющих деятельность на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, применяются с 01.07.2019, на что указывает [пункт 3 статьи 2](#) Федерального закона от 28.12.2017 N 437-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях".

АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

В части регламентации ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в последние годы было внесено несколько изменений. В том числе о них мы и поговорим в нашем материале.

Вопросы управления в многоквартирных домах решаются в соответствии с [разделом VIII](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), согласно которому право выбора способа управления принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

[Статьей 162](#) ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по

управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора ([пункт 1 статьи 162 ЖК РФ](#)).

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, иных лиц) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность ([пункт 2 статьи 162 ЖК РФ](#)).

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#);

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#);

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

[Статьей 7.22](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) установлена ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, а именно:

- нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа:

на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей;

на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Субъектом административного правонарушения, предусмотренного [статьей 7.22 КоАП РФ](#), является лицо, на которого возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов, на что указано в [пункте 3.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях"](#).

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме, исходя из [подпункта 2 пункта 2 статьи 161 ЖК РФ](#), приняли решение об управлении жилым домом товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, субъектами ответственности за административные правонарушения, предусмотренные [статьей 7.22 КоАП РФ](#), будут являться соответственно ТСЖ либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы как лица, на которые возложены функции по управлению этим домом.

Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно [статье 162 ЖК РФ](#) переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Вместе с тем необходимо учитывать, что лица, осуществляющие работы по ремонту имущества жилого дома на основании договора подряда, не могут являться субъектами ответственности за правонарушения, предусмотренные [статьей 7.22 КоАП РФ](#), поскольку на них не возлагается бремя содержания соответствующего имущества. Эти лица могут нести гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на них договором обязанностей.

Поскольку отношения между собственниками жилых помещений и управляющей организацией по поводу перечня услуг и работ, касающихся содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регулируются договором управления многоквартирным домом, тот факт, что у управляющей организации отсутствуют средства для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность по делу об административном правонарушении, предусмотренном [статьей 7.22 КоАП РФ](#).

Также не является таким обстоятельством сам по себе факт отказа собственников жилых помещений от дополнительного финансирования соответствующих работ.

Если управляющей компанией предприняты все зависящие от нее меры по соблюдению соответствующих норм и правил, то в силу [части 2 статьи 2.1 КоАП РФ](#) она не подлежит привлечению к административной ответственности ввиду отсутствия вины в указанном правонарушении.

Административные правонарушения, заключающиеся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, выражаются в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении соответствующих обязанностей, поэтому срок давности привлечения к административной ответственности за такие правонарушения исчисляется со

дня их обнаружения или, если их совершение прекращено до обнаружения, - с последнего дня, когда правонарушение совершалось.

Отметим, что [статьей 7.22](#) КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение названных в ней правил и порядков, утвержденных следующими нормативными правовыми актами:

- [Постановлением](#) Госстроя России от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";

- [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";

- [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами составляет объективную сторону правонарушения, закрепленного [статьей 7.23](#) КоАП РФ, согласно которой совершение указанного нарушения влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей;

- на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" КоАП РФ был дополнен [статьей 7.23.3](#) КоАП РФ, предусматривающей ответственность за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Так, нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

- на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Невыполнение указанными выше лицами обязанностей, предусмотренных правилами осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению

многоквартирными домами, влечет:

- на должностных лиц - наложение административного штрафа в размере от ста тысяч до двухсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
- на индивидуальных предпринимателей - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;
- на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

За административные правонарушения, предусмотренные данной [статьей](#), лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Согласно [части 1 статьи 4.5](#) КоАП РФ срок давности привлечения к административной ответственности за административное правонарушение, предусмотренное [частью 1 статьи 7.23.3](#) КоАП РФ, равен трем месяцам, о чем напомнили арбитры в [Постановлении](#) Верховного Суда Российской Федерации от 16.02.2017 N 3-АД17-1.

[Статья 161](#) ЖК РФ регламентирует, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, обеспечение готовности инженерных систем.

Для справки. [Правила](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам,

проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального **перечня** необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлены Постановлением Правительства России от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

Федеральным **законом** от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" в КоАП РФ были введены новые статьи - **13.19.1** и **13.19.2**.

Так, **статьей 13.19.2** КоАП РФ установлена ответственность за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе ЖКХ.

В частности, **пунктом 18 статьи 7** Федерального закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" определено, что лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг, размещают в системе информацию, предусмотренную **подпунктами 1, 2, 6, 7, 21 - 25, 28 - 33, 35 - 40 пункта 1 статьи 6** названного Закона.

Неразмещение указанной информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе ЖКХ или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей (**часть 2 статьи 13.19.2** КоАП РФ).

Совершение административного правонарушения, предусмотренного **частью 2 статьи 13.19.2** КоАП РФ, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей.

УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ - БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным **кодексом** Российской Федерации, из положений которого следует, что управляющей организацией признается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

В предлагаемой читателям главе мы расскажем о бухгалтерском учете управляющих организаций - юридических лиц.

Прежде чем говорить о бухгалтерском учете, скажем, что определение управляющей

организации, приведенное выше, содержит [пункт 4.2 статьи 20](#) Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ).

Жилищным законодательством Российской Федерации предусмотрено несколько способов управления многоквартирным домом, причем обязанность выбора одного из них возложена [пунктом 2 статьи 161](#) ЖК РФ на собственников помещений в этом доме. Собственники могут создать для управления домом товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, самостоятельно управлять помещениями в многоквартирном доме (если количество квартир составляет не более чем тридцать), а могут предпочесть способ управления управляющей организацией. При этом деятельность по управлению многоквартирными домами должна осуществляться на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного [пунктом 3 статьи 200](#) ЖК РФ случая ([пункт 1.3 статьи 161](#) ЖК РФ).

В силу [статьи 209](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), [пункта 2 статьи 161](#) ЖК РФ избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников жилья, на что указано в [Постановлении](#) ФАС Дальневосточного округа от 08.02.2010 по делу N Ф03-191-2010.

Многokвартирный дом в соответствии с [пунктом 9 статьи 161](#) ЖК РФ может управляться только одной управляющей организацией. При этом, как было сказано ранее, управляющая организация должна иметь лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, что следует из [пункта 1 статьи 192](#) ЖК РФ.

[Положение](#) о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

При управлении управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям установленных законодательством Российской Федерации технических регламентов и правил ([пункт 2.3 статьи 161](#) ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников с каждым из них заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. В случае, предусмотренном [пунктом 13 статьи 161](#) ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом ([пункты 1, 1.1 статьи 162](#) ЖК РФ).

В соответствии с [пунктом 2 статьи 162](#) ЖК РФ по договору управления одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в

подпункте 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления согласно пункту 3 статьи 162 ЖК РФ должны быть указаны:

- состав общего имущества дома, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес дома;

- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ;

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Примерные условия договора управления многоквартирным домом утверждены Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах". Заметим, что при применении данного документа необходимо учитывать изменения в сфере правового регулирования управления многоквартирными домами, внесенные в ЖК РФ соответствующими федеральными законами.

Обратите внимание, что условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 4 статьи 162 ЖК РФ).

Договор заключается на срок не менее чем один год и не более чем 5 лет.

Иные сроки для заключения договора управления установлены для случаев, указанных в пунктах 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ: на срок не менее чем один год, но не более чем три года, а также в случае, указанном в пункте 14 статьи 161 ЖК РФ, - на срок не более чем три месяца.

Если ни одна из сторон не заявила о прекращении договора, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором, что установлено пунктом 6 статьи 162 ЖК РФ.

Следует обратить внимание на то, что договор управления, заключенный в порядке, установленном статьей 162 ЖК РФ, должен быть размещен управляющей организацией в

государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Итак, ведение бухгалтерского учета в управляющей организации осуществляется на основании нормативных документов, основным из которых является Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ).

Ведение бухгалтерского учета в управляющей организации невозможно без формирования учетной политики, которая отражает применяемую организацией совокупность способов ведения бухгалтерского учета. Формированием учетной политики с учетом структурных, отраслевых и иных особенностей деятельности организации занимается главный бухгалтер или иное лицо, на которое возложено ведение бухгалтерского учета организации, что следует из пункта 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н. Приказ (распоряжение) по учетной политике организации утверждается ее руководителем.

При отражении операций на счетах бухгалтерского учета управляющим организациям следует руководствоваться Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (далее - План счетов) и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Напомним, что вопросы бухгалтерского учета согласно статье 21 Закона N 402-ФЗ регулируются федеральными и отраслевыми стандартами, нормативными актами Центрального банка Российской Федерации, предусмотренными пунктом 6 названной статьи, рекомендациями в области бухгалтерского учета, стандартами экономического субъекта. До утверждения федеральных и отраслевых стандартов применяются правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до дня вступления в силу Закона N 402-ФЗ, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами (статья 30 Закона N 402-ФЗ).

Согласно статье 5 Закона N 402-ФЗ объектами бухгалтерского учета являются факты хозяйственной жизни, активы и обязательства, источники финансирования деятельности экономического субъекта, доходы и расходы, иные объекты в случае, если это установлено федеральными стандартами.

Бухгалтерский учет в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Закона N 402-ФЗ должен вестись управляющей организацией непрерывно с даты государственной регистрации до даты прекращения деятельности в результате реорганизации или ликвидации.

Поскольку План счетов содержит большое количество счетов, которые вряд ли будут использоваться управляющей организацией в силу специфики ее деятельности, ей на основе предлагаемого Минфином Плана счетов следует утвердить свой рабочий план счетов, то есть выбрать те счета бухгалтерского учета, на которых будут отражаться осуществляемые управляющей организацией хозяйственные операции. Рабочий план счетов следует утвердить приказом по учетной политике.

ПБУ 1/2008, о котором мы уже упоминали в статье, содержит положение о том, что при формировании учетной политики должны быть утверждены формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, документов для внутренней бухгалтерской отчетности, а также правила документооборота и технология обработки учетной информации (пункт 4 ПБУ 1/2008). Таким

образом, требование об организации документооборота в управляющей организации вытекает непосредственно из норм бухгалтерского законодательства, поэтому организация обязана его выполнить.

Первым этапом при разработке правил документооборота организации является определение видов первичной учетной документации, которая будет использоваться ею для документального подтверждения фактов хозяйственной деятельности.

Статьей 9 Закона N 402-ФЗ установлено, что каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. Формы первичных документов определяет руководитель экономического субъекта по представлению лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета. В аналогичном порядке утверждаются и формы регистров бухгалтерского учета, что следует из **статьи 10** Закона N 402-ФЗ.

Таким образом, управляющая организация может разработать свои формы документов либо использовать унифицированные, разработанные Госкомстатом. Если управляющая организация примет решение об использовании унифицированных форм документации, то это положение должно быть закреплено в учетной политике.

Обратите внимание! Разработанные налогоплательщиком первичные учетные документы могут содержать как обязательные реквизиты, предусмотренные **Законом** N 402-ФЗ, так и обязательные и дополнительные реквизиты.

Ошибки в первичных учетных документах, не препятствующие налоговым органам при проведении налоговой проверки идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость и другие обстоятельства документируемого факта хозяйственной жизни, обуславливающие применение соответствующего порядка налогообложения, не являются основанием для отказа в принятии соответствующих расходов в уменьшение налоговой базы по налогу на прибыль.

Данные разъяснения содержатся в **Письме** Минфина России, направленном **Письмом** ФНС России от 12.02.2015 N ГД-4-3/2104@ "О направлении письма Минфина России от 4 февраля 2015 года N 03-03-10/4547 о несущественности ошибок в первичных учетных документах".

После того как управляющая организация определилась с видами используемых документов, ей следует разработать и утвердить график документооборота, основываясь на **Положении** о документах и документообороте в бухгалтерском учете, утвержденном Минфином СССР 29.07.1983 N 105 (далее - Положение N 105). Напомним, данный документ применяется в части, не противоречащей **Законоу** N 402-ФЗ (**Информация** Минфина России N ПЗ-10/2012 "О вступлении в силу с 1 января 2013 г. Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете").

Не следует забывать о том, что управляющие организации, руководствуясь **пунктом 1 статьи 29** Закона N 402-ФЗ, обязаны хранить первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую (финансовую) отчетность, аудиторские заключения о ней в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

Одним из элементов учетной политики является инвентаризация (**пункт 4** ПБУ 1/2008), то есть в составе учетной политики организации утверждается порядок проведения инвентаризации активов и

обязательств организации.

Случаи, сроки и порядок проведения инвентаризации, а также перечень объектов, подлежащих инвентаризации, определяются организацией, за исключением обязательного проведения инвентаризации. Обязательное проведение инвентаризации устанавливается законодательством Российской Федерации, федеральными и отраслевыми стандартами ([пункт 3 статьи 11 Закона N 402-ФЗ](#)). Отметим, что на сегодняшний день перечень случаев, когда проведение инвентаризации обязательно, содержит [пункт 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации](#), утвержденного Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н.

Согласно [статье 7 Закона N 402-ФЗ](#) ведение бухгалтерского учета и хранение документов бухгалтерского учета организуются руководителем организации. Руководитель организации обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо этой организации либо заключить договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено [пунктом 3 статьи 7 Закона N 402-ФЗ](#).

В случае возникновения разногласий в отношении ведения бухгалтерского учета между руководителем организации и главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лицом, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета:

- данные, содержащиеся в первичном учетном документе, принимаются (не принимаются) главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лицом, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, к регистрации и накоплению в регистрах бухгалтерского учета по письменному распоряжению руководителя экономического субъекта, который единолично несет ответственность за созданную в результате этого информацию;

- объект бухгалтерского учета отражается (не отражается) главным бухгалтером или иным должностным лицом, на которого возложено ведение бухгалтерского учета, либо лицом, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, в бухгалтерской (финансовой) отчетности на основании письменного распоряжения руководителя экономического субъекта, который единолично несет ответственность за достоверность представления финансового положения экономического субъекта на отчетную дату, финансового результата его деятельности и движения денежных средств за отчетный период.

Завершая статью, отметим, что Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 утвержден [Стандарт](#) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее - Стандарт). Этот [Стандарт](#) применяется до 01.07.2019 управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления, на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, что следует из [пункта 4 статьи 6 Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"](#).

Этим [Стандартом](#) установлены, в частности, требования к составу информации, подлежащей

раскрытию, порядку, способам и срокам ее раскрытия.

В соответствии с **пунктом 3** Стандарта управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками

помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор);

з) информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

При этом информация, предусмотренная [подпунктами "в" - "и" пункта 3 Стандарта](#), раскрывается в отношении каждого многоквартирного дома, управление которым осуществляет управляющая организация, товарищество или кооператив.

Обязанность по раскрытию информации, предусмотренной [подпунктами "а" - "ж" и "к" пункта 3 Стандарта](#), возникает:

- для управляющей организации - не позднее 30 дней со дня заключения договора управления;
- для товарищества и кооператива - не позднее 30 дней со дня его государственной регистрации.

Кроме того, информация, предусмотренная [подпунктом "и" пункта 3 Стандарта](#), раскрывается ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором управляющая организация, товарищество, кооператив осуществляли управление многоквартирным домом.

Раскрытие управляющей организацией, товариществом и кооперативом информации осуществляется по формам, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Указанные формы должны предусматривать детализацию видов информации, предусмотренных [пунктом 3 Стандарта](#), обеспечивающую реализацию собственниками помещений в многоквартирном доме правомочий собственников в полном объеме ([пункт 8 Стандарта](#)).

В настоящее время Приказом Минстроя России от 22.12.2014 N 882/пр утверждены [формы](#) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ - НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Одним из способов управления многоквартирным домом, предлагаемых собственникам помещений в таком доме российским жилищным законодательством, является управление управляющей организацией.

Управляющие организации могут применять как общую систему налогообложения, так и

специальные налоговые режимы. Некоторые вопросы налогообложения деятельности управляющих организаций мы и рассмотрим в этой главе.

Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ). Согласно [пункту 4.2 статьи 20 ЖК РФ](#) управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

Многokвартирный дом в соответствии с [пунктом 9 статьи 161 ЖК РФ](#) может управляться только одной управляющей организацией. При этом управляющая организация должна иметь лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ([пункт 1 статьи 192 ЖК РФ](#)).

[Положение](#) о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

Договор управления заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников с каждым из них заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [подпункте 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ](#), либо в случае, предусмотренном [пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ](#), застройщика) в течение согласованного срока за плату согласно [пункту 2 статьи 162 ЖК РФ](#) обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), обеспечить готовность инженерных систем;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления на основании [пункта 3 статьи 162 ЖК РФ](#) должны быть указаны следующие данные:

- состав общего имущества дома, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес дома;

- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#);

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#);

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Примерные [условия](#) договора управления многоквартирным домом утверждены Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

Договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, заключается на срок не менее чем один год и не более чем 5 лет.

Если управляющая организация отобрана по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, то договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год, но не более чем три года. На такой же срок заключается договор управления в случае, предусмотренном [пунктом 13 статьи 161 ЖК РФ](#).

В случае, указанном в [пункте 14 статьи 161 ЖК РФ](#), договор управления многоквартирным домом заключается на срок не более чем три месяца ([пункт 5 статьи 162 ЖК РФ](#)).

Итак, мы определили, что обязанностью управляющей организации по договору управления многоквартирным домом является выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), обеспечение готовности инженерных систем. Помимо этого, управляющая организация обязана осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Осуществляя деятельность по управлению многоквартирным домом, управляющая организация получает доходы и, соответственно, производит расходы. Как учитываются эти суммы в целях налогообложения налогом на прибыль организаций и являются ли они объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость, мы и поговорим далее.

Начнем с вопроса применения налога на добавленную стоимость (далее - НДС) в отношении коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказанных управляющей организацией собственникам помещений в этом доме.

В соответствии с [подпунктом 29 пункта 3 статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) освобождается от налогообложения НДС на территории Российской Федерации

реализация коммунальных услуг, предоставляемых, в частности, управляющими организациями при условии приобретения коммунальных услуг у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

При применении указанной [нормы](#) НК РФ следует руководствоваться [пунктом 4 статьи 154](#) ЖК РФ, которым установлено, что 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.

Освобождение от налогообложения НДС коммунальных услуг, реализуемых организациями коммунального комплекса, [статьей 149](#) НК РФ не предусмотрено.

[Пунктом 1 статьи 168](#) НК РФ установлено, что при реализации товаров (работ, услуг) налогоплательщик дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг) обязан предъявить к оплате покупателю этих товаров (работ, услуг) соответствующую сумму налога.

Учитывая изложенное, реализация коммунальных услуг организациями коммунального комплекса управляющей организации производится по тарифам, увеличенным на соответствующую сумму НДС. При дальнейшей реализации управляющей организацией коммунальных услуг физическим лицам (потребителям) исчисление НДС на основании [подпункта 29 пункта 3 статьи 149](#) НК РФ не производится. При этом в силу [пункта 2 статьи 170](#) НК РФ суммы НДС, предъявленные управляющей организации организациями коммунального комплекса при реализации коммунальных услуг, учитываются у управляющей организации в стоимости приобретенных коммунальных услуг. Следовательно, физические лица (потребители) оплачивают коммунальные услуги, предоставленные им управляющей организацией, по стоимости, учитывающей сумму НДС, на что указано в [Письме ФНС от 27.12.2016 N СД-19-3/197](#).

Например, если организация коммунального комплекса реализует коммунальную услугу управляющей организации, то управляющей организации предъявляются тариф и сумма НДС, исчисленная с этого тарифа (предположим, 100 руб. и 18 руб. - сумма НДС), которая учитывается у управляющей организации в стоимости приобретенных коммунальных услуг. Дальнейшая реализация этих услуг потребителям производится за 118 руб. с учетом НДС.

Кроме того, необходимо учитывать, что на основании [пункта 5 статьи 149](#) НК РФ управляющая организация вправе отказаться от освобождения налогообложением операций, указанных в [пункте 3 статьи 149](#) НК РФ.

В этом случае если управляющая организация отказалась от применения освобождения, то к оплате потребителям предъявляется тариф, увеличенный на сумму НДС (например, тариф 100 руб. без НДС и 18 руб. - сумма НДС, что в итоге также составляет 118 руб., в том числе НДС - 18 руб.).

Учитывая изложенное, при приобретении коммунальных услуг физическими лицами (потребителями) сумма НДС всегда учитывается в цене (тарифе) таких коммунальных услуг.

Указанный вывод соответствует правовой позиции, выраженной в [Постановлении](#) Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 72.

Из [Письма](#) Минфина России от 23.12.2009 N 03-07-15/169 следует, что аналогичный порядок применения освобождения от налогообложения НДС установлен [подпунктом 30 пункта 3 статьи 149](#) НК РФ по работам (услугам) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

На основании [подпункта 30 пункта 3 статьи 149](#) НК РФ от налогообложения НДС освобождается, в частности, реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, при условии приобретения управляющими организациями работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Таким образом, при реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме НДС управляющей организацией не исчисляется.

Согласно [подпункту 1 пункта 2 статьи 170](#) НК РФ при приобретении товаров (работ, услуг), используемых для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), освобождаемых от налогообложения НДС, суммы налога, предъявленные покупателю при приобретении этих товаров (работ, услуг), учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг).

В этой связи суммы НДС, предъявленные управляющим организациям поставщиками работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включаются управляющими компаниями в стоимость этих работ (услуг), на что указано в [Письме](#) ФНС от 03.03.2017 N СД-19-3/40@.

Согласно [пункту 1 статьи 11](#) НК РФ институты, понятия и термины гражданского, семейного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в НК РФ, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено НК РФ.

Поскольку понятие "содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме" НК РФ не предусмотрено, при определении данного понятия следует руководствоваться [пунктом 11](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), которым установлен перечень услуг по содержанию общего имущества, на что указывает Минфин России в [Письме](#) от 26.08.2014 N 03-07-11/42608.

На основании [пункта 11](#) Правил N 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в [пункте 13](#) Правил N 491 ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

-
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
 - уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
 - 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;
 - 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 классов опасности;
 - содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;
 - меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
 - 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;
 - текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в [подпунктах "а" - "д" пункта 2](#) Правил N 491, 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;
 - проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
 - 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 так далее);
 - 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства России от 06.05.2011 N 354.
-

Таким образом, от налогообложения НДС освобождаются операции по реализации вышеуказанных работ (услуг) по содержанию, а также ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемые управляющими организациями по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих работ (услуг) у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги). При этом работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые управляющим организациями организациями и индивидуальными предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от налогообложения НДС не освобождены.

Кроме того, НК РФ не предусмотрено освобождение от налогообложения коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работ (услуг) по управлению многоквартирными домами и других работ (услуг), выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций, на что обращено внимание в Письмах Минфина России от 21.07.2014 [N 03-07-07/35576](#), от 06.08.2014 [N 03-07-14/38841](#).

Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме могут быть не только физические лица, но и юридические лица. По разъяснениям, данным в [Письме](#) Минфина России от 23.01.2017 [N 03-07-11/2838](#), от налогообложения НДС освобождаются коммунальные услуги, в том числе по отоплению, предоставляемые управляющей организацией в многоквартирном доме по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих услуг у организаций, непосредственно оказывающих данные услуги. При этом освобождение применяется независимо от того, кому предоставляются коммунальные услуги управляющей организацией - населению или юридическим лицам, владеющим или арендующим нежилые помещения в многоквартирном доме. Аналогичная позиция была высказана в более раннем [Письме](#) Минфина России от 30.04.2010 [N 03-07-07/21](#).

Вопрос об учете управляющей организацией стоимости коммунальных услуг при определении пропорции для целей ведения раздельного учета НДС был рассмотрен Минфином России в [Письме](#) от 31.01.2017 [N 03-07-11/4696](#). В [Письме](#) сказано, что согласно [пункту 4 статьи 170 НК РФ](#) суммы НДС, предъявленные налогоплательщикам по товарам (работам, услугам), имущественным правам, используемым для осуществления как облагаемых, так и освобождаемых от налогообложения операций, принимаются к вычету либо учитываются в их стоимости в той пропорции, в которой они используются для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения), в порядке, установленном принятой налогоплательщиком учетной политикой для целей налогообложения, и с учетом особенностей, установленных [пунктом 4.1 статьи 170 НК РФ](#).

В соответствии с [пунктом 4.1 статьи 170 НК РФ](#) указанная пропорция определяется исходя из стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости отгруженных товаров (выполненных работ, оказанных услуг), переданных имущественных прав за налоговый период. При этом данной [статьей НК РФ](#) особенностей ведения раздельного учета при реализации коммунальных услуг, освобождаемых от налогообложения на основании [подпункта 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), не установлено.

Таким образом, при определении вышеуказанной пропорции управляющей организацией учитываются как облагаемые НДС, так и не подлежащие налогообложению операции, в том числе операции по реализации коммунальных услуг, освобождаемые от налогообложения НДС.

В случае если управляющая организация не реализует собственникам (нанимателям) жилых

помещений коммунальные услуги, а собственниками (нанимателями) жилых помещений договоры на предоставление этих услуг заключены непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, стоимость коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями непосредственно собственникам (нанимателям) жилых помещений, при определении управляющей организацией пропорции, предусмотренной [пунктом 4.1 статьи 170 НК РФ](#), не учитывается.

Мы уже отмечали, что управляющая организация, осуществляющая операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренных [пунктом 3 статьи 149 НК РФ](#), вправе отказаться от освобождения таких операций от налогообложения, представив соответствующее заявление в налоговый орган по месту учета в срок не позднее 1-го числа налогового периода, с которого она намерена отказаться от освобождения или приостановить его использование. Такая возможность предусмотрена [пунктом 5 статьи 149 НК РФ](#).

Такой отказ или приостановление возможны только в отношении всех осуществляемых управляющей организацией операций, предусмотренных одним или несколькими подпунктами [пункта 3 статьи 149 НК РФ](#). Не допускается, чтобы подобные операции освобождались или не освобождались от налогообложения в зависимости от того, кто является покупателем (приобретателем) соответствующих товаров (работ, услуг). Не допускаются отказ или приостановление от освобождения от налогообложения операций на срок менее одного года.

В [Письме](#) Минфина России от 23.12.2009 N 03-07-15/169 указано, что в случае отказа от освобождения от налогообложения НДС вышеназванных операций налогообложение и налоговые вычеты по товарам (работам, услугам), приобретаемым для осуществления этих операций, следует производить в общеустановленном порядке.

На основании [пункта 3 статьи 162 НК РФ](#) в налоговую базу по НДС не включаются, в частности, денежные средства, полученные управляющими организациями на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на формирование фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. При этом освобождение от налогообложения НДС стоимости ремонтных работ, оплачиваемых за счет средств данного резерва, [НК РФ](#) не предусмотрено, на что обращено внимание в [Письмах](#) Минфина России от 13.10.2017 N 03-03-06/1/66923, 04.10.2012 N 03-07-11/399. Аналогичные разъяснения содержатся в [Письме](#) ФНС России от 12.05.2014 N ГД-4-3/8909@.

В отношении налогообложения налогом на прибыль организаций средств на содержание и ремонт, поступающих управляющим организациям от собственников помещений в многоквартирном доме, а также коммунальных платежей отметим следующее.

В соответствии со [статьей 247 НК РФ](#) объектом налогообложения налогом на прибыль организаций для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, признается прибыль, исчисляемая как разница между полученными доходами и произведенными расходами. Доходы и расходы, учитываемые в целях налогообложения прибыли, определяются с учетом положений [главы 25 НК РФ](#). Расходы должны соответствовать требованиям, определенным [пунктом 1 статьи 252 НК РФ](#).

Исчерпывающий перечень средств, признаваемых средствами целевого финансирования и целевыми поступлениями, не учитываемыми в целях налогообложения прибыли, установлен [подпунктом 14 пункта 1 и пунктом 2 статьи 251 НК РФ](#).

Доходы организаций, не соответствующие перечню средств и критериям целевого финансирования (целевых поступлений), применяемым в целях НК РФ, учитываются в целях налогообложения прибыли в порядке, установленном [главой 25](#) НК РФ.

Исходя из изложенного, суммы платежей за коммунальные услуги, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах управляющей организации в рамках договора управления многоквартирными домами, учитываются в целях налогообложения прибыли, поскольку не указаны в [статье 251](#) НК РФ в качестве средств целевого финансирования. При этом расходы управляющей организации по оплате услуг специализированных ресурсоснабжающих организаций при условии их соответствия критериям, предусмотренным [статьей 252](#) НК РФ, также учитываются в целях налогообложения, на что указано в [Письме](#) Минфина России от 27.10.2011 N 03-03-06/1/692.

Вопрос учета в целях налогообложения прибыли доходов управляющей компании в виде отчислений собственников помещений в многоквартирном доме на проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома рассмотрен в [Письме](#) Минфина России от 01.04.2011 N 03-03-06/1/202. В нем сказано, что согласно [подпункту 14 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде средств бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными домами товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 185-ФЗ).

Таким образом, средства из бюджета, полученные управляющей организацией на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с названным [Законом](#), не подлежат включению в налоговую базу по налогу на прибыль организаций.

Отметим, что названный выше Фонд ликвидируется и прекращает свою деятельность с 01.01.2019, основанием для ликвидации Фонда до окончания указанного периода является использование в полном объеме средств Фонда, предназначенных для осуществления его деятельности, что следует из [статьи 25](#) Закона N 185-ФЗ.

По поводу средств собственников квартир, полученных управляющей компанией на ремонт многоквартирных домов, управление которыми она производит, в [Письме](#) сообщено, что согласно [пункту 2 статьи 251](#) НК РФ при определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подарочных товаров). К ним относятся целевые поступления из бюджета и целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевых поступлений.

В соответствии с [подпунктом 1 пункта 2 статьи 251](#) НК РФ к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, доходы в виде безвозмездно полученных некоммерческими организациями работ (услуг), выполненных (оказанных) на основании

соответствующих договоров, а также отчисления на формирование в установленном [статьей 324 НК РФ](#) порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Ввиду того что в вышеприведенной [норме](#) в качестве получателя средств на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества поименован ограниченный перечень организаций, доходы в виде указанных отчислений, поступившие иным лицам, подлежат включению в состав доходов, учитываемых при налогообложении прибыли организаций.

Как вы знаете, организации, помимо общей системы налогообложения, могут применять и специальные налоговые режимы, предусмотренные НК РФ, в частности упрощенную систему налогообложения (далее - УСН), порядок определения доходов и расходов при которой регулируется [главой 26.2 НК РФ](#).

Порядок определения доходов при УСН установлен [статьей 346.15 НК РФ](#). При определении объекта налогообложения учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248 НК РФ](#). Причем доходы от реализации определяются в соответствии со [статьей 249 НК РФ](#), а внереализационные доходы - в соответствии со [статьей 250 НК РФ](#). При определении объекта налогообложения на основании [пункта 1.1 статьи 346.15 НК РФ](#) не учитываются, в частности, доходы, перечень которых содержит [статья 251 НК РФ](#).

В [Письме](#) Минфина России от 24.10.2012 N 03-11-06/2/134 рассмотрен вопрос налогообложения при применении УСН средств, полученных управляющей организацией от собственников жилья на содержание общего имущества многоквартирного дома. В [Письме](#) сказано, что выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах. Таким образом, суммы платежей собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет коммерческой организации, должны учитываться в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.

В том случае, если управляющая организация применяет УСН с объектом налогообложения в виде доходов, уменьшенных на величину расходов, то платежи на оплату коммунальных услуг (например, плата за горячую и холодную воду, вывоз мусора и тому подобное) одновременно с отражением их в доходной части такой организации принимаются к вычету в составе расходов, так как они перечисляются соответствующим организациям, оказывающим эти услуги ([подпункт 5 пункта 1 статьи 346.16 НК РФ](#)).

[Подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) предусмотрено, что при определении налоговой базы не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому аналогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относится комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Таким образом, в случае если предпринимательская деятельность управляющей организации,

исходя из договорных обязательств, является посреднической деятельностью по поручению собственников помещений в многоквартирном доме по закупке коммунальных услуг, то доходом указанной организации будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 30.05.2014 N 03-11-06/2/25965.

Обратите внимание, что с 01.01.2018 пункт 1.1 статьи 346.15 НК РФ дополнен [подпунктом 4](#), согласно которому 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, при определении объекта налогообложения не учитываются.

Соответствующие изменения в названный выше [пункт](#) были внесены Федеральным [законом](#) от 27.11.2017 N 335-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

По мнению Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 14.06.2018 N 03-11-06/2/40525, положения [подпункта 4 пункта 1.1 статьи 346.15](#) НК РФ распространяются в том числе и на доходы, полученные управляющей организацией от собственников (пользователей) недвижимости в оплату оказанных им коммунальных услуг, в случае оказания таких коммунальных услуг управляющей организацией, заключившей договоры ресурсоснабжения (договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Таким образом, с 01.01.2018 на основании прямого указания [подпункта 4 пункта 1.1 статьи 346.15](#) НК РФ суммы платежей собственников недвижимости за коммунальные услуги, поступающие на счет управляющей организации в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями, при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, в составе ее доходов не учитываются. Аналогичный вывод содержится в [Письме](#) Минфина России от 23.04.2018 N 03-11-06/2/27129.

Следует отметить, что при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, доходы, полученные налогоплательщиком, уменьшаются на расходы, перечень которых содержит [статья 346.16](#) НК РФ, причем перечень этот закрытый.

Порядок признания доходов и расходов определен [статьей 346.17](#) НК РФ.

Датой получения доходов признается день поступления денежных средств на счета в банках и (или) кассу, получения иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав, а также погашения задолженности (оплаты) налогоплательщику иным способом (кассовый метод).

Расходами признаются затраты после их фактической оплаты. Оплатой товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав признается прекращение обязательства налогоплательщика - приобретателя товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав перед продавцом, которое непосредственно связано с поставкой этих товаров (выполнением работ, оказанием услуг) и (или) передачей имущественных прав.

НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОСНОВНОЕ СРЕДСТВО, ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ДАТОЙ НАЧАЛА НАЛОГОВОГО ИЛИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Гражданским **кодексом** Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

С какого момента следует отражать объекты недвижимости в бухгалтерском и налоговом учете организаций, мы и попробуем разобраться в этой главе.

Строительство объекта недвижимости

Единые требования к бухгалтерскому учету установлены, как вы знаете, Федеральным **законом** от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ), действие которого распространяется на коммерческие и некоммерческие организации, что следует из **пункта 1 статьи 2** этого Закона.

К документам в области регулирования бухгалтерского учета **пунктом 1 статьи 21** Закона N 402-ФЗ отнесены федеральные и отраслевые стандарты, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, предусмотренные **пунктом 6 статьи 21** Закона N 402-ФЗ, рекомендации в области бухгалтерского учета, стандарты экономического субъекта.

Федеральные и отраслевые стандарты бухгалтерского учета, предусмотренные **Законом N 402-ФЗ**, пока еще не утверждены, однако они находятся в стадии разработки. Так, например, Приказом Минфина России от 18.04.2018 N 83н утверждена **Программа** разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг.

В настоящее время Фондом "Национальный негосударственный регулятор бухгалтерского учета "Бухгалтерский методологический центр", а также Минфином России разработан ряд проектов федеральных стандартов, ознакомиться с текстом которых можно на сайте: <http://bmcenter.ru>.

До утверждения органами государственного регулирования бухгалтерского учета федеральных и отраслевых стандартов, предусмотренных **Законом N 402-ФЗ**, применяются правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, утвержденные уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и Центральным банком Российской Федерации до дня вступления в силу Закона N 402-ФЗ, что установлено **пунктом 1 статьи 30** названного Закона.

Как указано в **пункте 1.1 статьи 30** Закона N 402-ФЗ, положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до дня вступления в силу Закона N 402-ФЗ, признаются федеральными стандартами.

Иными словами, на сегодняшний день роль федеральных стандартов играют положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России до 01.01.2013.

Основными документами, учитывающими специфику строительной деятельности, которые используются организациями при ведении учета, являются **Положение** по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденное Письмом Минфина России от 30.12.1993 N 160 (далее -

Положение N 160), а также [Положение](#) по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденное Приказом того же ведомства от 24.10.2008 N 116н.

В связи с тем что [Положение](#) N 160 было утверждено еще в 1993 году, специалисты Минфина России в [Письме](#) от 30.11.2005 N 07-05-06/322 обратили внимание на то, что при организации бухгалтерского учета операций у застройщика этим документом следует руководствоваться в части, не противоречащей более поздним нормативным правовым актам по бухгалтерскому учету. [Положением](#) N 160 определен порядок ведения учета долгосрочных инвестиций, а также порядок определения инвентарной стоимости законченных строительством объектов и других долгосрочных активов.

К законченным строительством согласно [пункту 3.2.1](#) Положения N 160 относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке. Приемка законченных строительством объектов, как и любые факты хозяйственной жизни организации, оформляется первичными учетными документами.

Согласно [пункту 4 статьи 9](#) Закона N 402-ФЗ формы первичных учетных документов определяет руководитель экономического субъекта по представлению должностного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета. При этом необходимо, чтобы первичный учетный документ содержал перечень обязательных реквизитов, установленных [пунктом 2 статьи 9](#) Закона N 402-ФЗ.

Обратите внимание! Указанные документы могут быть разработаны на базе форм первичных учетных документов, содержащихся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации. Разработанные налогоплательщиком первичные учетные документы могут состоять из обязательных и дополнительных реквизитов.

Ошибки в первичных учетных документах, не препятствующие налоговым органам при проведении налоговой проверки идентифицировать продавца, покупателя товаров (работ, услуг), имущественных прав, наименование товаров (работ, услуг), имущественных прав, их стоимость и другие обстоятельства документируемого факта хозяйственной жизни, обуславливающие применение соответствующего порядка налогообложения, не являются основанием для отказа в принятии соответствующих расходов в уменьшение налоговой базы по налогу на прибыль.

Данные разъяснения содержатся в [Письме](#) Минфина России, направленном [Письмом](#) ФНС России от 12.02.2015 N ГД-4-3/2104@ "О направлении письма Минфина России от 04.02.2015 N 03-03-10/4547 о несущественности ошибок в первичных учетных документах".

Таким образом, [Закон](#) N 402-ФЗ не обязывает применять унифицированные формы первичной учетной документации, но и не запрещает их использование.

Итак, для приемки законченных строительством объектов Постановлением Госкомстата России от 30.10.1997 N 71а "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету труда и его оплаты, основных средств и нематериальных активов, материалов, малоценных и быстроизнашивающихся предметов, работ в капитальном строительстве" утверждены, в частности, следующие формы документов:

- Акт приемки законченного строительством объекта ([форма N KC-11](#));
- Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией ([форма N KC-14](#)).

Законченные строительством здания и сооружения, приемка которых оформлена в установленном порядке, зачисляются в состав основных средств, что следует из [пункта 3.2.2](#) Положения N 160. Основанием для зачисления является Акт приемки-передачи основных средств.

[Пунктом 7](#) Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н (далее - Методические указания N 91н), установлено, что операции по движению основных средств оформляются первичными учетными документами. В качестве первичных учетных документов могут применяться унифицированные первичные документы по учету основных средств, утвержденные [Постановлением](#) Госкомстата России от 21.01.2003 N 7.

Для документального оформления поступления объекта строительства оформляется Акт о приеме-передаче здания (сооружения) ([форма N ОС-1а](#)).

Согласно [пункту 52](#) Методических указаний N 91н объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств на отдельном субсчете к счету учета основных средств.

Приобретение объектов недвижимости по договору купли-продажи

Согласно [пункту 1 статьи 131](#) ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных [ГК РФ](#) и иными законами.

Порядок государственной регистрации прав на имущество предусмотрен [статьей 8.1](#) ГК РФ, согласно [пункту 1](#) которой в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 8.1](#) ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Государственная регистрация прав на приобретенный по договору купли-продажи объект

недвижимости является основанием для перевода организацией-покупателем в состав основных средств данного объекта недвижимого имущества.

В целях налогообложения прибыли организаций дата начала начисления амортизации по основным средствам, права на которые подлежат государственной регистрации, определяется в общем порядке - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации (**пункт 4 статьи 259** Налогового кодекса Российской Федерации).

Напомним, что до 01.01.2013 основные средства, права на которые подлежали государственной регистрации, включались в состав соответствующей амортизационной группы с момента документально подтвержденного факта подачи документов на регистрацию указанных прав.

Реализация объектов недвижимости

Согласно **пункту 31** Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденного Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01), доходы и расходы от списания с бухгалтерского учета (в том числе в случае продажи) объектов основных средств отражаются в бухгалтерском учете в отчетном периоде, к которому они относятся. Доходы и расходы от списания объектов основных средств подлежат зачислению на счет прибылей и убытков в качестве прочих доходов и расходов.

Кроме того, **пунктом 16** Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, установлено, что поступления от продажи основных средств признаются в бухгалтерском учете в порядке, установленном для признания выручки (включая выполнение условия перехода права собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) от организации к покупателю).

Как отмечено в **Письме** Минфина России от 28.01.2010 N 03-05-05-01/02, организация-продавец не может списать с баланса учтенное в составе основных средств недвижимое имущество - объект продажи до признания выручки от его реализации в бухгалтерском учете, включая переход соответствующего права на указанный объект недвижимого имущества к организации-покупателю.

Относительно момента признания выручки от реализации недвижимого имущества в налоговом учете необходимо отметить следующее: в **абзаце 2 пункта 3 статьи 271** НК РФ прямо закреплено, что доход от реализации недвижимого имущества признается для целей налога на прибыль на дату передачи недвижимости приобретателю по передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача недвижимого имущества в хозяйственное ведение

Право хозяйственного ведения - это предоставленное государственным и муниципальным унитарным предприятиям ограниченное право владения, распоряжения и пользования предоставленным им имуществом, в том числе право на получение части прибыли от использования имущества. Например, на праве хозяйственного ведения организациям жилищно-коммунального хозяйства передается недвижимое имущество, в частности объекты жилого фонда, коммуникации и прочее имущество.

Унитарным предприятием на основании **пункта 1 статьи 2** Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (далее - Закон N 161-ФЗ)

признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника, что определено [пунктом 1 статьи 299 ГК РФ](#).

При этом право на имущество, закрепленное за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения собственником этого имущества, в соответствии с [пунктом 2 статьи 11 Закона N 161-ФЗ](#) возникает с момента передачи такого имущества унитарному предприятию, если иное не предусмотрено федеральным законом или не установлено решением собственника о передаче имущества унитарному предприятию.

Передача имущества в хозяйственное ведение осуществляется по акту приема-передачи имущества в стоимостной оценке имущества, утверждаемой учредителем, о чем сказано в [Письме Минфина России от 22.09.2005 N 03-06-01-04/373](#).

Таким образом, при получении организацией недвижимого имущества в оперативное управление от собственника имущества отражение в бухгалтерском учете недвижимого имущества осуществляется на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ У АРЕНДОДАТЕЛЯ ПРИ РАЗНЫХ ТИПАХ ДОГОВОРА

Коммунальные платежи - платежи населения и арендаторов помещений за пользование коммунальными услугами (тепло-, газо- и водоснабжение, канализацию). Заключая договоры аренды зданий, сооружений, отдельных помещений в них, необходимо оговаривать условия оплаты коммунальных услуг.

В данной главе поговорим об особенностях учета коммунальных платежей арендодателем.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, что следует из [статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (далее - ГК РФ).

Объектом аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным

сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным ([статья 607](#) ГК РФ).

Договором аренды может быть предусмотрена фиксированная сумма арендной платы с включением в нее стоимости коммунальных услуг либо может быть предусмотрена оплата коммунальных услуг отдельно на основании дополнительного счета от арендодателя или напрямую от коммунальщиков (данный вариант не рассматривается), то есть без включения в состав арендной платы.

Коммунальные платежи при посреднической квалификации договора с арендатором

При аренде зданий или отдельных помещений в них договором могут быть предусмотрены следующие способы оплаты коммунальных услуг:

- стоимость коммунальных услуг включается в состав арендной платы;
- коммунальные услуги оплачиваются арендодателю отдельно.

Если договором предусмотрен второй вариант, то коммунальные услуги по поручению арендатора оплачивает арендодатель, арендатор возмещает арендодателю суммы уплаченных им за него коммунальных платежей, основываясь на определенной в договоре аренды квалификации услуги по оплате коммунальных услуг как посреднической. В данном случае арендодатель услуги не оказывает, он просто является посредником в обеспечении арендатора необходимыми коммунальными услугами.

В связи с тем что коммунальные службы не желают знать, в чьих интересах действует арендодатель, он должен заключать агентский договор, по которому одна сторона (агент-арендодатель) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала-арендатора) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала. Напомним, что отношения по договору агентирования регулируются [главой 52](#) "Агентирование" ГК РФ.

Возможно также применение договора комиссии, по условиям которого одна сторона (комиссионер-арендодатель) обязуется по поручению другой стороны (комитента-арендатора) за вознаграждение совершить одну или несколько сделок от своего имени, но за счет комитента ([пункт 1 статьи 990](#) ГК РФ). При этом данный договор должен быть возмездным, и либо договор аренды становится смешанным с договором агентирования (что более предпочтительно) с совокупным, необособленным вознаграждением, либо возмездный посреднический договор заключается отдельно.

Как отразить полученную от арендатора плату за коммунальные услуги в бухгалтерском учете арендодателя?

Единые требования к бухгалтерскому учету установлены, как вы знаете, Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ), и [статьей 30](#) этого Закона определено, что до утверждения федеральных и отраслевых стандартов, предусмотренных Законом N 402-ФЗ, следует применять правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до его вступления в силу, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей [Закона](#) N 402-ФЗ федеральными стандартами.

Программа разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг. утверждена Приказом Минфина России от 18.04.2018 N 83н, а пока мы обратимся к **Положению** по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденному Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (далее - ПБУ 9/99). **Пунктом 2** ПБУ 9/99 установлено, что доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

В соответствии с **пунктом 3** ПБУ 9/99 суммы, поступившие от других юридических и физических лиц по договорам комиссии, агентским договорам и иным аналогичным договорам в пользу комитента, принципала и тому подобного, не признаются доходами организации.

Иными словами, сумма, поступившая от арендатора в возмещение коммунальных услуг, не является доходом арендодателя. Поступившие суммы учитываются в учете арендодателя как отдельные хозяйственные операции.

В соответствии с **подпунктом 9 пункта 1 статьи 251** Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде имущества (включая денежные средства), поступившего комиссионеру, агенту и (или) иному поверенному в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или другому аналогичному договору, а также в счет возмещения затрат, произведенных комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров. К указанным доходам не относится комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение, которое становится доходом от обычных видов деятельности.

Соответственно, согласно **пункту 9 статьи 270** НК РФ при определении налоговой базы не учитываются расходы в виде имущества (включая денежные средства), переданного комиссионером, агентом и (или) иным поверенным в связи с исполнением обязательств по договору комиссии, агентскому договору или иному аналогичному договору, а также в счет оплаты затрат, произведенной комиссионером, агентом и (или) иным поверенным за комитента, принципала и (или) иного доверителя, если такие затраты не подлежат включению в состав расходов комиссионера, агента и (или) иного поверенного в соответствии с условиями заключенных договоров.

Исходя из этого агент, исполняя определенные договором юридические и иные действия, не ведет налоговый учет операций, совершенных им по агентским договорам, о чем сказано в **Письме** УФНС России по городу Москве от 11.11.2011 N 16-12/109667@.2. Налоговый учет операций по указанным сделкам осуществляет принципал, который и определяет налоговую базу по совершенным операциям для исчисления налога на прибыль организаций и представления налоговой декларации в налоговый орган.

При перепредъявлении коммунальных услуг у арендодателя снимаются риски, связанные и с налогом на прибыль, и с налогом на добавленную стоимость, а также связанные с возможным признанием сделки ничтожной в соответствии со **статьями 166 - 181** ГК РФ, а также риски уголовной ответственности, наступающей по **статье 171** "Незаконное предпринимательство" Уголовного кодекса Российской Федерации.

Однако при такой схеме у арендодателя помимо обязанности начисления НДС с суммы арендной

платы возникает обязанность по начислению налога с суммы своего посреднического вознаграждения.

Коммунальные платежи при отсутствии посреднической квалификации договора с арендатором

Условиями договора аренды помещений может быть предусмотрено, что сумма арендной платы складывается из основной части арендной платы и дополнительной части, эквивалентной стоимости коммунальных платежей.

Согласно [Постановлению](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.04.2000 N 7349/99 арендодатель не может являться энергоснабжающей организацией для арендатора, поскольку сам в качестве абонента получает электроэнергию для снабжения здания у энергоснабжающей организации, и относить операции по поставке (отпуску) электроэнергии, осуществляемые в рамках вышеназванных договоров, к операциям по реализации товаров оснований не имеется. Также существуют риски уголовной ответственности, наступающей по [статье 171](#) "Незаконное предпринимательство" Уголовного кодекса Российской Федерации, где сказано, что осуществление предпринимательской деятельности без лицензии в случаях, когда такая лицензия обязательна, если это деяние сопряжено с извлечением дохода в особо крупном размере, наказывается в том числе лишением свободы на срок до пяти лет. Часто данной [статьей](#) Уголовного кодекса Российской Федерации пользуются рейдеры при захвате недвижимости.

Если сдача помещений в аренду является основным видом деятельности организации, то поступающая от арендатора сумма арендной платы, с учетом коммунальных платежей, в учете отражается как доходы от обычных видов деятельности ([пункт 5](#) ПБУ 9/99, [статья 249](#) НК РФ).

Расходы по оплате коммунальных платежей в этом случае считаются расходами, связанными с этой деятельностью ([пункт 5](#) Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (далее - ПБУ 10/99), [абзац 2 подпункта 1 пункта 1 статьи 265](#) НК РФ).

Если доходы от сдачи помещения в аренду не определяются арендодателем как доходы от реализации, то сумма арендной платы с учетом коммунальных платежей признается в бухгалтерском учете как прочие доходы ([пункт 7](#) ПБУ 9/99), в налоговом учете - как внереализационные доходы ([пункт 4 статьи 250](#) НК РФ).

Соответственно, расходы на содержание переданного в аренду помещения признаются в бухгалтерском учете как прочие расходы ([пункт 11](#) ПБУ 10/99), в налоговом учете - внереализационными расходами ([подпункт 1 пункта 1 статьи 265](#) НК РФ).

Затраты арендодателя по оплате коммунальных услуг будут уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль при выполнении условий, перечисленных в [статье 252](#) НК РФ.

Финансовые органы в [Письме](#) от 30.01.2008 N 03-03-06/2/9 указали на то, что в соответствии с [подпунктом 10 пункта 1 статьи 264](#) НК РФ если договором аренды предусмотрена обязанность арендатора по оплате фактически потребленных коммунальных услуг и услуг связи, то арендатор учитывает в составе прочих расходов расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, относящихся к помещениям (зданиям), полученным в аренду, а также к средствам связи, используемым арендатором в своей деятельности. Указанные расходы должны быть документально подтверждены на основе счетов, выставленных арендодателю энергоснабжающей организацией или

оператором связи и отражающих фактическую поставку энергии (воды) или оказание услуг телефонной связи. Но ведь без посреднической квалификации договора передать данные первичные документы арендодатель не сможет, что подвергает арендатора дополнительным рискам по налогу на прибыль.

Налогоплательщик-арендодатель, применяющий упрощенную систему налогообложения, вне зависимости от выбранного объекта налогообложения сумму дохода, полученного по договору аренды недвижимого имущества, исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные услуги и суммы возмещения арендаторами эксплуатационных, коммунальных услуг и услуг связи, учитывает в доходах при исчислении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Такая точка зрения приведена в Письмах Минфина России от 31.07.2014 N [03-11-11/37705](#), от 18.07.2012 N [03-11-11/210](#), от 11.03.2012 N [03-11-11/72](#), от 24.10.2011 N [03-11-06/2/145](#), от 16.07.2009 N [03-11-06/2/130](#), ФНС России от 05.12.2006 N [02-6-10/216@](#), УФНС России по городу Москве от 17.11.2009 N [20-14/2/120232@](#). Аналогичные выводы делают и судебные органы - [Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 N 9149/10 по делу N A14-16650/2009/583/24.

По НДС в отношении денежных средств, перечисленных арендатором арендодателю в целях компенсации расходов арендодателя по оплате коммунальных услуг, услуг связи, а также услуг по охране и уборке арендуемых помещений в рамках договоров, согласно которым в стоимость услуг по аренде помещения указанные расходы не включаются, счета-фактуры арендодателями арендаторам не выставляются, поскольку реализация данных услуг арендодателем не производится.

Соответственно, при получении денежных средств, перечисленных арендатором арендодателю в целях компенсации расходов арендодателя по оплате указанных услуг, объекта налогообложения налогом на добавленную стоимость не возникает. По договорам, согласно которым в стоимость услуг по аренде помещения оплата электроэнергии не включается, у арендодателя не подлежат вычету суммы налога на добавленную стоимость по электроэнергии, предъявленные ему энергоснабжающей организацией, в части электроэнергии, потребленной арендатором. Данное положение распространяется на случаи, когда в качестве абонента ФГУП получает энергию для снабжения здания, которое находится у него на праве хозяйственного ведения. В связи с отсутствием соответствующих счетов-фактур суммы налога по вышеуказанным услугам к вычету у арендатора не принимаются.

Такая точка зрения изложена в Письмах ФНС России от 23.04.2007 N [ШТ-6-03/340@](#) и от 27.10.2006 N [ШТ-6-03/1040@](#), Минфина России от 14.05.2008 N [03-03-06/2/51](#), от 24.03.2007 N [03-07-15/39](#), от 17.07.2007 N [03-03-06/4/95](#), УФНС России по МО от 28.02.2007 N [23-26/0288](#), УФНС России по городу Москве от 08.06.2009 N [16-15/58069](#) и от 20.04.2007 N [19-11/036483](#).

Опыт подсказывает, что налоговые органы могут в любой момент передумать, признать перепредъявление коммунальных платежей арендной платой с переменной частью и начислить НДС арендодателю, а арендаторы все равно будут терять вычет по НДС.

Если же арендодатель оказывает арендатору услугу по предоставлению в аренду нежилых помещений и при этом условиями договора определено, что оплата данной услуги производится в виде арендной платы, которая состоит из постоянной части арендной платы и переменной части арендной платы, эквивалентной сумме коммунальных платежей, то вся сумма арендной платы, как постоянная часть, так и переменная, эквивалентная сумме коммунальных платежей, является оплатой арендодателю услуги по предоставлению в аренду нежилых помещений. Арендодатель имущества

обязан составить и выставить арендатору имущества счет-фактуру, в котором стоимость оказанной услуги должна включать сумму коммунальных платежей. При этом вычет сумм налога на добавленную стоимость, предъявленных арендатору, производится в общеустановленном порядке ([Письмо](#) УФНС России по МО от 13.11.2006 N 21-25-И/1372).

С точки зрения автора, наиболее целесообразным является определение гражданско-правовой квалификации возмещения коммунальных услуг как посреднического договора и закрепление этого либо в договоре аренды, либо в отдельном договоре, например, арендодатель становится агентом, действующим от своего имени в интересах арендатора-принципала, который поручает закупить в его интересах коммунальные услуги.

ЖИЛЬЕ КАК ОСНОВНОЕ СРЕДСТВО

В последнее время организации нередко приобретают в собственность жилые помещения и используют их для проживания командированных работников своей фирмы, а также предоставляют приобретенное жилье иногородним работникам, прибывшим в организацию.

Об учете приобретенного жилья в бухгалтерском и налоговом учете фирмы мы и расскажем в этой главе. Также кратко рассмотрим вопросы, связанные с содержанием жилых помещений, принадлежащих фирме на праве собственности.

Прежде рассмотрим правовые основы приобретения организацией жилого помещения в собственность и обратимся к [Жилищному кодексу](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

В силу [пункта 2 статьи 15](#) ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с [ЖК РФ](#), другими федеральными законами.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан, размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 16](#) Федерального закона от 26.09.1997 N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях", не допускается ([статья 17](#) ЖК РФ).

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения в соответствии со [статьей 18](#) ЖК РФ подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации (далее - ГК РФ), ЖК РФ и другими федеральными законами.

Для приобретения жилого помещения в собственность заключается договор купли-продажи. По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество ([статья 549](#) ГК РФ).

Попутно напомним, что [статьей 130](#) ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть

объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Для договора продажи недвижимости предусмотрена обязательная письменная форма. Договор заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, и несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность, что следует из [статьи 550 ГК РФ](#).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю на основании [статьи 551 ГК РФ](#) подлежит государственной регистрации.

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, а также цена имущества. В случае отсутствия таких данных договор считается незаключенным ([статьи 554 и 555 ГК РФ](#)).

Договор продажи квартиры на основании [пункта 2 статьи 558 ГК РФ](#) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Регистрация осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Напомним читателям, что согласно [пункту 8 статьи 2](#) Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 302-ФЗ) предусмотренные в том числе [статьями 558, 560 ГК РФ](#) правила о государственной регистрации договоров купли-продажи недвижимого имущества (жилого, нежилого помещения) не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу Закона N 302-ФЗ (то есть после 01.01.2013).

Вместе с тем сохранено требование государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество ([статьи 8.1, 131 ГК РФ](#)).

Соответственно, с 01.03.2013 на основании заключенных с этого момента договоров купли-продажи недвижимого имущества осуществляется только государственная регистрация перехода права собственности, на что указано в [Письме](#) Росреестра от 26.11.2013 N 14-исх/10925-ГЕ/13 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Процедура регистрации прав на недвижимое имущество и договоров осуществляется на платной основе. За государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества (за исключением юридически значимых действий, предусмотренных [подпунктами 21, 22.1, 23 - 26, 28 - 31, 61 и 80.1 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ](#)) на основании [подпункта 22 пункта 1 статьи 333.33](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) госпошлина уплачивается:

- физическим лицом в размере 2 000 руб.;
- организациями - 22 000 руб.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются на основании передаточного акта, подписываемого сторонами, или иного документа о передаче ([пункт 1 статьи 556 ГК РФ](#)).

Приобретаемая организацией квартира будет принята к учету в качестве объекта основных средств, соответственно, факт ее приобретения должен быть отражен на счетах бухгалтерского учета.

Согласно [пункту 1 статьи 9](#) Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ) каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. То есть основанием для отражения информации о совершенных фактах хозяйственной жизни организации в регистрах бухгалтерского учета являются первичные учетные документы.

В силу [пункта 4 статьи 9](#) Закона N 402-ФЗ формы первичных учетных документов определяет руководитель экономического субъекта по представлению должностного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета.

Заметим, что запрета на применение форм документов, содержащихся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом России, [Закон N 402-ФЗ](#) не содержит, следовательно, руководитель организации вправе утвердить эти формы в качестве первичных учетных документов.

Унифицированные формы "первички" по учету основных средств утверждены [Постановлением](#) Госкомстата России от 21.01.2003 N 7 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств" (далее - Постановление N 7).

Если организация по договору купли-продажи приобретает квартиру у другой организации, то документом, подтверждающим передачу недвижимости, может являться Акт о приеме-передаче здания (сооружения) ([форма N ОС-1а](#)). Акт о приеме-передаче составляется не менее чем в двух экземплярах и утверждается руководителями организаций получателя и сдатчика.

Реквизит "Государственная регистрация прав на недвижимость", содержащийся в акте [N ОС-1а](#), заполняется только на недвижимое имущество и в случаях сделок с ним. "[Сведения о состоянии объекта](#) основных средств на дату передачи" заполняются в том случае, если к учету принимается объект, бывший в эксплуатации у другой организации.

Если же продавцом приобретаемой квартиры является физическое лицо, то акт можно составить в произвольной форме. При этом необходимо помнить, что самостоятельно разработанные документы должны в обязательном порядке содержать реквизиты, указанные в [пункте 2 статьи 9](#) Закона N 402-ФЗ.

Единые требования к бухгалтерскому учету установлены названным выше [Законом N 402-ФЗ](#), и [пунктом 1 статьи 21](#) этого Закона определено, что к документам в области регулирования бухгалтерского учета отнесены федеральные и отраслевые стандарты, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, предусмотренные [пунктом 6 названной статьи](#), рекомендации в области бухгалтерского учета, а также стандарты экономического субъекта.

[Программа](#) разработки федеральных стандартов утверждена Приказом Минфина России от 18.04.2018 N 83н "Об утверждении программы разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг. и о признании утратившим силу приказа Министерства финансов Российской Федерации от 7 июня 2017 г. N 85н "Об утверждении программы разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2017 - 2019 гг. и о признании утратившим силу приказа Министерства финансов Российской Федерации от 23 мая 2016 г. N 70н "Об утверждении программы разработки

федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2016 - 2018 гг."

До утверждения федеральных и отраслевых стандартов, предусмотренных Законом N 402-ФЗ, следует применять правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до его вступления в силу, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами ([статья 30](#) Закона N 402-ФЗ).

Объект недвижимости, если он не предназначен для перепродажи и предоставления в аренду, и в бухгалтерском, и в налоговом учете учитывается в качестве объекта основных средств, поскольку удовлетворяет всем условиям, которые должны выполняться для принятия активов в состав основных средств. В целях организации бухгалтерского учета таких объектов следует руководствоваться, в частности:

- [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина Российской Федерации от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01);

- Методическими [указаниями](#) по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина Российской Федерации от 13.10.2003 N 91н (далее - Методические указания N 91н).

Отметим, что предполагаемая дата вступления в силу для обязательного применения федерального [стандарта](#) "Основные средства" - 2020 год.

Актив принимается организацией к бухгалтерскому учету, если он одновременно удовлетворяет следующим условиям ([пункт 4](#) ПБУ 6/01):

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

В отношении момента принятия актива к учету в составе основных средств отметим, что, по мнению Минфина России, изложенному в Письмах от 20.01.2010 N [03-05-05-01/01](#), от 09.06.2009 N [03-05-05-01/31](#), объект принимается на учет в качестве основного средства, если он отвечает условиям, перечисленным в [пункте 4](#) ПБУ 6/01, и приведен в состояние, пригодное для использования.

Подтверждает это и судебная практика (Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 15.11.2010 по делу N [А03-12025/2009](#), ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.06.2009 N [А33-11961/08-Ф02-2387/09](#) по делу N А33-11961/08).

Как отмечено в [Письме](#) Минфина России от 22.03.2011 N 07-02-10/20, принятие актива, требующего государственной регистрации, к бухгалтерскому учету в качестве основного средства

никак не увязано с государственной регистрацией прав на него. Соответственно, организация, получающая объект недвижимости, права собственности на который подлежат государственной регистрации, должна принять его к учету в момент фактического получения независимо от факта государственной регистрации. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 17.06.2011 N 03-05-05-01/44.

Принимая квартиру к бухгалтерскому учету, организация должна определить срок ее полезного использования.

Напомним, что в целях налогообложения прибыли сроки полезного использования основных средств определяются с учетом [Классификации](#) основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 (далее - Классификация).

Названная [Классификация](#) предназначена для целей налогового учета, однако до 01.01.2017 [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 было прямо предусмотрено, что она может использоваться в целях бухгалтерского учета. Несмотря на то что теперь из указанного [Постановления](#) данная оговорка исключена, по мнению автора, [Классификация](#) по-прежнему может использоваться и для установления сроков полезного использования ОС в бухгалтерском учете. Ведь прямого запрета на это нет ни в налоговом законодательстве, ни в бухгалтерском праве. Косвенно это подтверждает и сам Минфин России в [Письме](#) от 08.11.2016 N 03-03-РЗ/65124.

Как следует из [пункта 6](#) ПБУ 6/01, единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект.

Основные средства в соответствии с [пунктом 7](#) ПБУ 6/01 принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен [пунктами 8 - 12](#) ПБУ 6/01 и зависит от способа поступления основного средства в организацию. В случае приобретения квартиры за плату ее первоначальная стоимость определяется как сумма фактических затрат организации на ее приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Обращаем ваше внимание на то, что сумма уплаченной государственной пошлины наряду с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу квартиры, будет включена в состав фактических затрат на приобретение квартиры.

Первоначальная стоимость квартиры, по которой она принята к бухгалтерскому учету, в дальнейшем изменению не подлежит. Исключение согласно [пункту 14](#) ПБУ 6/01 составляют случаи достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки, то есть в перечисленных случаях допускается изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету.

Первоначальная стоимость приобретенной квартиры будет отражаться по дебету счета 01 "Основные средства", если квартира предназначена для использования самой организацией, или по счету 03 "Доходные вложения в материальные ценности", если квартира предназначена для сдачи в аренду, в корреспонденции с кредитом счета 08 "Вложения во внеоборотные активы".

По дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" приобретенная квартира отражается на дату подписания акта приема-передачи недвижимого имущества в корреспонденции с кредитом счета

60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками". Погашение задолженности перед продавцом квартиры отражается по дебету счета 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" и кредиту счета 51 "Расчетные счета".

Стоимость основных средств погашается посредством начисления амортизации, что определено [пунктом 17](#) ПБУ 6/01. [Пунктом 49](#) Методических рекомендаций N 91н уточнено, что посредством начисления амортизации погашается стоимость основных средств, находящихся в организации на праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, включая объекты основных средств, переданные в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление.

По объектам жилищного фонда, учитываемым в составе доходных вложений в материальные ценности, амортизация начисляется в общеустановленном порядке.

Амортизация начисляется независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде и отражается в бухгалтерском учете того отчетного периода, к которому оно относится, что следует из [пункта 24](#) ПБУ 6/01.

Начисление амортизации по основным средствам производится одним из способов, предусмотренных [пунктом 18](#) ПБУ 6/01:

- линейный способ;
- способ уменьшаемого остатка;
- способ списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования;
- способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ).

Суммы начисленной амортизации признаются расходами по обычным видам деятельности или прочими расходами в соответствии с [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (далее - ПБУ 10/99).

Совершенно очевидно, что, имея в собственности квартиру, которая используется для проживания в ней командированных сотрудников, организация будет нести расходы по ее содержанию, оплачивая счета за коммунальные услуги и энергоснабжение. Расходы по оплате коммунальных платежей в целях бухгалтерского учета формируют расходы по обычным видам деятельности как расходы по содержанию и эксплуатации основных средств и иных внеоборотных активов, что установлено [пунктом 7](#) ПБУ 10/99.

В целях налогообложения прибыли квартира, приобретенная организацией, признается амортизируемым имуществом, что следует из [пункта 1 статьи 256](#) и [пункта 1 статьи 257](#) НК РФ.

Первоначальная стоимость квартиры в соответствии с [пунктом 1 статьи 257](#) НК РФ определяется как сумма расходов на ее приобретение и доведение до состояния, в котором она пригодна для использования. В первоначальную стоимость не включаются суммы налога на добавленную стоимость и акцизов, кроме случаев, предусмотренных НК РФ. Изменение первоначальной стоимости согласно [пункту 2 статьи 257](#) НК РФ возможно в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации основных средств и по иным аналогичным основаниям.

При определении срока полезного использования приобретенного жилья следует руководствоваться [Классификацией](#), о которой мы уже упоминали в нашей статье.

НК РФ предусмотрено два метода начисления амортизации по объектам амортизируемого имущества: линейный и нелинейный. Метод начисления амортизации устанавливается налогоплательщиком самостоятельно и применяется ко всем основным средствам вне зависимости от даты их приобретения.

Не забывайте, что независимо от того, какой метод начисления амортизации изберет налогоплательщик, в отношении зданий, сооружений, передаточных устройств, входящих в [восьмую - десятую амортизационные группы](#), может применяться только линейный метод начисления амортизации ([пункт 3 статьи 259 НК РФ](#)).

В соответствии с [пунктом 4 статьи 259 НК РФ](#) начисление амортизации по объектам основных средств, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию, независимо от даты его государственной регистрации.

При линейном методе сумма амортизации определяется ежемесячно отдельно по каждому объекту основных средств, что определено [пунктом 2 статьи 259 НК РФ](#). Порядок расчета сумм амортизации при линейном методе установлен [статьей 259.1 НК РФ](#).

Суммы начисленной амортизации в целях исчисления налога на прибыль в соответствии с [подпунктом 3 пункта 2 статьи 253 НК РФ](#) учитываются в качестве расходов, связанных с производством и реализацией, и признаются в качестве расхода ежемесячно исходя из суммы начисленной амортизации, что следует из [пункта 3 статьи 272 НК РФ](#), устанавливающей порядок признания расходов при методе начисления.

Могут ли быть учтены расходы на содержание квартиры в целях налогообложения прибыли организации? Ответ на этот вопрос нам удалось найти в [Письме](#) Минфина России от 15.01.2016 N 03-03-07/803, где сказано: [подпункт 12 пункта 1 статьи 264 НК РФ](#) предусматривает в составе расходов на командировки такой вид расходов, как наем жилого помещения.

Таким образом, расходы по аренде жилого помещения, предназначенного для проживания в нем командированных работников, могут учитываться в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией.

Согласно [пункту 1 статьи 252 НК РФ](#) в целях налогообложения прибыли расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты. При этом под документально подтвержденными расходами понимаются затраты, подтвержденные документами, оформленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо документами, оформленными в соответствии с обычаями делового оборота, применяемыми в иностранном государстве, на территории которого были произведены соответствующие расходы, и (или) документами, косвенно подтверждающими произведенные расходы (в том числе таможенной декларацией, приказом о командировке, проездными документами, отчетом о выполненной работе в соответствии с договором).

Расходами признаются любые затраты при условии, что они произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

Учитывая изложенное, указанные расходы включаются в состав налоговой базы по налогу на прибыль организаций за период, когда в арендуемом жилом помещении проживали командированные работники организации, на основании документов, косвенно подтверждающих факт пребывания в нем данных работников. Такими документами могут являться командировочное удостоверение, проездные документы, договор аренды жилого помещения и другие.

Аналогичная позиция изложена в Письмах Минфина России от 25.03.2010 N 03-03-06/1/178, УФНС России по городу Москве от 16.04.2010 N 16-15/040653@.

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО В ЖКХ

Организации, осуществляющие различные виды деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве, могут быть представлены как коммерческими, так и некоммерческими организациями. Но независимо от организационно-правовой формы организации ЖКХ владеют на праве собственности либо на праве оперативного управления большим количеством объектов основных средств. Соответственно, организации ЖКХ являются плательщиками налога на имущество организаций. О том, как исчисляется и уплачивается этот налог, мы и расскажем в этой главе.

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее - ЖКХ) представляет собой вид экономической деятельности, направленной на обеспечение жизнедеятельности населения, создание комфортных условий проживания граждан в своих жилищах и на благоустроенных территориях; жилищно-коммунальные хозяйства включают в себя виды деятельности, услуги, работы, поименованные в квалификационных характеристиках видов деятельности в [Приказе](#) Минстроя России от 27.04.2016 N 286/пр "Об утверждении собирательных классификационных группировок отрасли ЖКХ" и иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность в сфере ЖКХ. Такое определение жилищно-коммунального хозяйства содержит [пункт 1.3](#) Отраслевого тарифного соглашения в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2017 - 2019 годы, утвержденного Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения, Общероссийским профсоюзом работников жизнеобеспечения 08.12.2016 (далее - ОТС). Полный перечень организаций ЖКХ по видам экономической деятельности, услугам и работам приведен в [Приложениях N 1, N 4 и N 5](#) к ОТС.

Обратимся также к [Указаниям](#) по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденным Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88. Согласно [пункту 5.20](#) данного документа к организациям ЖКХ относятся организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ).

[Статьей 14](#) части первой Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) налог на имущество отнесен к числу региональных налогов.

Исчисление и уплата налога на имущество организаций регулируются [главой 30](#) "Налог на имущество организаций" НК РФ. Согласно [пункту 1 статьи 372](#) НК РФ налог на имущество организаций (далее - налог на имущество) устанавливается НК РФ и законами субъектов Российской Федерации, а с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Устанавливая налог, законодатели субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных [главой 30](#) НК РФ, порядок и сроки уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с [главой 30](#) НК РФ, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками.

Организации ЖКХ, как и иные организации, признаются налогоплательщиками налога на имущество в том случае, если они имеют имущество, признаваемое объектом налогообложения ([пункт 1 статьи 373](#) НК РФ).

Объекты налогообложения налогом на имущество определены [статьей 374](#) НК РФ. Объектами налогообложения для российских организаций ЖКХ признается движимое и недвижимое имущество (в том числе переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено [статьями 378, 378.1 и 378.2](#) НК РФ.

Перечень объектов, не признаваемых объектами налогообложения налогом на имущество организаций, приведен в [пункте 4 статьи 374](#) НК РФ.

Итак, имущество, учитываемое на балансе организаций ЖКХ в качестве объектов основных средств, подлежит обложению налогом на имущество у данных организаций. Какое же имущество учитывается на балансе организаций ЖКХ в качестве объектов основных средств?

Под объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса понимаются находящиеся на балансе организации ЖКХ здания, сооружения, а также иные объекты недвижимого имущества и входящее в их состав инженерное оборудование, предназначенные для функционирования жилищно-коммунального комплекса.

К недвижимому имуществу в соответствии со [статьей 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации относятся, в частности, здания, сооружения, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в связи с чем под объектом недвижимого имущества необходимо понимать единый обособленный комплекс как совокупность объектов, установок, сооружений, оборудования и другого имущества, объединенных единым функциональным назначением, конструктивно обособленный как единое целое. В указанный обособленный комплекс включается имущество, как указанное в технической документации на объект недвижимости, так и дополнительно установленное, смонтированное в ходе капложений, которое функционально связано со зданием (сооружением) так, что его перемещение без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Такие разъяснения приведены в [Письме](#) Минфина России от 18.04.2006 N 03-06-01-04/89.

В названном [Письме](#) также указано, что при определении состава объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса необходимо учитывать положения [статьи 11](#) НК РФ и руководствоваться действующими законодательными и нормативными актами в области жилищно-коммунальной сферы, в частности положениями Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации, согласно которому сведения об указанных объектах должны быть включены в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

К указанным объектам, согласно [пункту 13 раздела 3.1.5](#) "Генеральные планы" Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной [Постановлением](#) Госстроя России от 29.10.2002 N 150, относятся существующие и проектируемые головные сооружения и магистральные сети инженерной инфраструктуры - водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, ливневая канализация и иные сооружения инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий.

В целях уточнения конкретного состава объектов, входящих в инженерную инфраструктуру жилищно-коммунального комплекса, специалисты Минфина считают возможным также использовать [Классификатор](#) работ и услуг в жилищно-коммунальном комплексе по видам деятельности, в том числе "Эксплуатация инженерной инфраструктуры городов и других населенных пунктов", утвержденный [Постановлением](#) Госстроя России от 25.05.2000 N 51, согласно которому к сфере жилищно-коммунального комплекса относятся, в частности, услуги по функционированию, содержанию, техническому обслуживанию и капитальному ремонту автомобильных дорог и электрических сетей, входящих в инфраструктуру городов и других населенных пунктов.

Согласно [третьему абзацу пункта 1 статьи 130](#) ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Для того чтобы рассчитать налог на имущество за налоговый период в отношении объекта ЖКХ, организации необходимо определить налоговую базу.

Согласно [статье 375](#) НК РФ в общем случае налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. В отношении отдельных объектов недвижимого имущества, в том числе в отношении жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, налоговая база определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со [статьей 378.2](#) НК РФ.

Обратите внимание! [Статьей 19](#) Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 360-ФЗ) определены особенности применения кадастровой стоимости недвижимого имущества в период с 01.01.2017 по 01.01.2020.

Исходя из положений [Закона](#) N 360-ФЗ, в данный период должна применяться наименьшая кадастровая стоимость объекта недвижимости, полученная с 01.01.2014 или с 1 января года, в котором впервые кадастровая стоимость начала действовать для целей налогообложения, если на 01.01.2014 кадастровая стоимость отсутствовала или не применялась для целей налогообложения ([Письмо](#) ФНС России от 11.10.2016 N БС-4-11/19238@ "О направлении разъяснений Минфина России" (вместе с [Письмом](#) Минфина России от 30.09.2016 N 03-05-04-01/57212)).

Среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, за налоговый период на основании [пункта 4 статьи 376](#) НК РФ определяется как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества (без учета имущества, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость) на 1-е число каждого месяца налогового периода и последнее число налогового периода, на количество месяцев в налоговом периоде, увеличенное на единицу.

При этом остаточная стоимость имущества формируется в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации ([пункт 3 статьи 375 НК РФ](#)). В случае если остаточная стоимость имущества включает в себя денежную оценку предстоящих в будущем затрат, связанных с данным имуществом, остаточная стоимость указанного имущества для целей настоящей [главы](#) определяется без учета таких затрат.

Если для отдельных объектов основных средств начисление амортизации не предусмотрено, то стоимость указанных объектов для целей налогообложения определяется как разница между их первоначальной стоимостью и величиной износа, исчисляемой по установленным нормам амортизационных отчислений для целей бухгалтерского учета в конце каждого налогового (отчетного) периода.

Напомним, что согласно [пункту 2 статьи 256 НК РФ](#) не подлежат амортизации земля и иные объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы), объекты незавершенного капитального строительства. Не подлежат амортизации, в частности, следующие виды амортизируемого имущества:

- имущество бюджетных организаций, за исключением имущества, приобретенного в связи с осуществлением предпринимательской деятельности и используемого для осуществления такой деятельности;

- имущество некоммерческих организаций, полученное в качестве целевых поступлений или приобретенное за счет средств целевых поступлений и используемое для осуществления некоммерческой деятельности;

- имущество, приобретенное (созданное) за счет бюджетных средств целевого финансирования. Указанная [норма](#) не применяется в отношении имущества, полученного налогоплательщиком при приватизации;

- объекты внешнего благоустройства (объекты лесного хозяйства, объекты дорожного хозяйства, сооружение которых осуществлялось с привлечением источников бюджетного или иного аналогичного целевого финансирования, специализированные сооружения судоходной обстановки) и другие аналогичные объекты.

Изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в текущем и предыдущих налоговых периодах ([пункт 15 статьи 378.2 НК РФ](#)).

Между тем изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие исправления ошибок, допущенных при определении его кадастровой стоимости, учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Налоговым периодом по налогу на имущество признается календарный год.

Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года, за исключением налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из кадастровой стоимости. Для них отчетными периодами признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года ([пункт 2 статьи 379 НК РФ](#)). Причем, как следует из [пункта 3 статьи 379 НК РФ](#), законодателям субъектов при установлении налога предоставлено право не устанавливать отчетные периоды.

Если законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена уплата авансовых платежей по налогу на имущество по итогам отчетных периодов (первого квартала, полугодия, девяти месяцев), то налоговую базу необходимо рассчитывать по истечении каждого из них. Налоговая база в этом случае определяется как средняя стоимость имущества, то есть как частное от деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества (без учета имущества, налоговая база в отношении которого определяется как его кадастровая стоимость) на 1-е число каждого месяца отчетного периода и 1-е число месяца, следующего за отчетным периодом, на количество месяцев в отчетном периоде, увеличенное на единицу ([пункт 4 статьи 376 НК РФ](#)).

Исчисление суммы налога на имущество (суммы авансовых платежей по налогу) осуществляется организацией ЖКХ по истечении налогового периода (отчетного периода) в соответствии со [статьей 382 НК РФ](#). Согласно [пункту 2 статьи 382 НК РФ](#) сумма налога на имущество, подлежащая уплате в бюджет по итогам налогового периода, исчисляется как разница между суммой налога, исчисленной по итогам налогового периода, и суммами авансовых платежей по налогу, исчисленных в течение налогового периода. При этом сумма налога, исчисленная по итогам налогового периода, рассчитывается как произведение налоговой ставки, установленной законом субъекта Российской Федерации, и налоговой базы, определенной за налоговый период. Сумма авансового платежа по налогу в соответствии с [пунктом 4 статьи 382 НК РФ](#) по общему правилу исчисляется в размере одной четвертой произведения налоговой ставки, установленной законом субъекта Российской Федерации, и средней стоимости объектов организации ЖКХ, определенной за отчетный период.

Уплата в бюджет налога на имущество (авансовых платежей по налогу) в отношении имущества, находящегося на балансе организации ЖКХ, на основании [пункта 3 статьи 383 НК РФ](#) производится по местонахождению указанной организации с учетом особенностей, предусмотренных [статьями 384, 385 и 385.2 НК РФ](#).

Что касается объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, налог и авансовые платежи по налогу на имущество подлежат уплате в бюджет в соответствии со [статьей 382 НК РФ](#) по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Срок и порядок уплаты налога на имущество (авансового платежа) определяются, как мы отметили в начале статьи, законодательными (представительными) органами субъекта Российской Федерации ([пункт 1 статьи 383 НК РФ](#)).

Кроме исчисления и уплаты налога на имущество (авансовых платежей), организация обязана по истечении каждого отчетного и налогового периода представлять в налоговый орган налоговые расчеты по авансовым платежам по налогу и декларацию по налогу на имущество ([пункт 1 статьи 386 НК РФ](#)).

Форма налоговой декларации и **форма** налогового расчета по авансовому платежу по налогу на

имущество организаций утверждены Приказом ФНС России от 31.03.2017 N ММВ-7-21/271@ "Об утверждении форм и форматов представления налоговой декларации по налогу на имущество организаций и налогового расчета по авансовому платежу по налогу на имущество организаций в электронной форме и порядков их заполнения".

В начале статьи мы сказали, что налогоплательщиками налога на имущество признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со [статьей 374 НК РФ](#). Таким образом, организации, не имеющие на балансе имущество, признаваемое объектом налогообложения, не являются налогоплательщиками налога на имущество организаций, следовательно, у них отсутствует обязанность по представлению в налоговые органы деклараций (налоговых расчетов по авансовым платежам) по данному налогу.

В [Письме](#) ФНС России от 08.02.2010 N 3-3-05/128 обращено внимание на то, что до момента выбытия (списания с баланса) основные средства учитываются на балансе организации в качестве основных средств, в том числе полностью амортизированные основные средства, имеющие нулевую стоимость. Следовательно, у организации сохраняется обязанность по представлению в налоговые органы деклараций (налоговых расчетов по авансовым платежам) по налогу на имущество организаций.

Срок представления налоговых расчетов по авансовым платежам по налогу, а также налоговых деклараций по итогам налогового периода определен [пунктами 2, 3 статьи 386 НК РФ](#). Так, налоговые расчеты по авансовым платежам должны быть представлены организацией не позднее 30 дней с даты окончания соответствующего отчетного периода, а налоговая декларация - не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом. Заметим, что в случаях, когда последний день срока приходится на день, признаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации выходным и (или) нерабочим праздничным днем, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день, что установлено [пунктом 7 статьи 6.1 НК РФ](#).

ЗЕМЛЯ КАК ОСНОВНОЕ СРЕДСТВО

Обратившись к современным словарям, мы узнаем, что земля - это "даровые блага природы", природные ресурсы, которые могут быть использованы для производства товаров и услуг; для производства сельскохозяйственной продукции, строительства домов, городов, дорог.

Объектами земельных отношений в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и части земельных участков.

Приобретаемые организациями земельные участки учитываются в качестве объектов основных средств. О бухгалтерском и налоговом учете земельных участков мы расскажем в этой главе.

Итак, земельное законодательство в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации и состоит из Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации ([статья 2 ЗК РФ](#)).

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об

охране окружающей среды, специальными федеральными законами ([пункт 3 статьи 3 ЗК РФ](#)).

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования ([пункт 1 статьи 5 ЗК РФ](#)).

Объектами земельных отношений, как мы уже отметили, являются, в частности, земельные участки. Согласно [пункту 3 статьи 6 ЗК РФ](#) земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. Могут создаваться и искусственные земельные участки, в частности, отношения, связанные с созданием на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, искусственных земельных участков для целей строительства на них зданий, сооружений и (или) их комплексного освоения в целях строительства, регулируются Федеральным [законом](#) от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Образуются земельные участки при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что установлено [пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ](#). Образование земельных участков при создании искусственных земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 ЗК РФ ([пункт 1.1 статьи 11.2 ЗК РФ](#)).

Собственностью юридических лиц, то есть частной собственностью, являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации ([статья 15 ЗК РФ](#)). Права на земельные участки в соответствии со [статьей 25 ЗК РФ](#) возникают по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ). Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, предусмотренных законодательством.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность юридических лиц на основании договора купли-продажи, а также случаи предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование регламентируются [главой V.1 ЗК РФ](#).

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию установлены [статьей 333.33](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ). В соответствии с [подпунктом 22 пункта 1 названной статьи](#) госпошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных [подпунктами 21, 22.1, 23 - 26, 28 - 31, 61 и 80.1 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ](#), уплачивается организациями в размере 22 000 руб.

Следует также отметить, что купля-продажа земельных участков имеет особенность, о которой идет речь в [статье 37 ЗК РФ](#). Эта особенность заключается в том, что объектом купли-продажи могут быть земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, который осуществляется в порядке, установленном [Законом](#) N 218-ФЗ. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан представить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка

и ограничениях его использования.

Рыночная стоимость земельного участка на основании [статьи 66 ЗК РФ](#) устанавливается в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Исключения составляют случаи, определенные [пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ](#), согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Теперь обратимся к Гражданскому [кодексу](#) Российской Федерации (далее - ГК РФ). [Пунктом 3 статьи 129 ГК РФ](#) установлено, что земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой ее оборот допускается законами о земле.

Земельные участки на основании [пункта 1 статьи 130 ГК РФ](#) отнесены к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости). Право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации, что следует из [пункта 1 статьи 131 ГК РФ](#).

Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных [статьей 131 ГК РФ](#) и [Законом](#) о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Единые требования к бухгалтерскому учету установлены Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ). К документам в области регулирования бухгалтерского учета относятся федеральные и отраслевые стандарты, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, предусмотренные [пунктом 6 статьи 21 Закона N 402-ФЗ](#), рекомендации в области бухгалтерского учета, стандарты экономического субъекта ([пункт 1 статьи 21 Закона N 402-ФЗ](#)).

До утверждения федеральных и отраслевых стандартов, предусмотренных Законом N 402-ФЗ, следует применять правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до его вступления в силу, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами ([статья 30 Закона N 402-ФЗ](#)).

Отметим, что Приказом Минфина России от 18.04.2018 N 83н утверждена [программа](#) разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг. Ожидается, что федеральный [стандарт](#) "Основные средства" вступит в силу для обязательного применения в 2020 году.

В настоящее время Фондом "Национальный негосударственный регулятор бухгалтерского учета "Бухгалтерский методологический центр" разработан ряд проектов федеральных стандартов, ознакомиться с текстом которых можно на сайте: <http://bmcenter.ru>.

Объект недвижимости, если он не предназначен для перепродажи и предоставления в аренду, и в бухгалтерском, и в налоговом учете учитывается в качестве объекта основных средств, поскольку

удовлетворяет всем условиям, которые должны выполняться для принятия активов в состав основных средств.

Основными документами, которыми следует руководствоваться, формируя информацию об основных средствах, являются:

- **Положение** по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01);

- Методические **указания** по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденные Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н (далее - Методические указания N 91н).

Итак, **пунктом 4** ПБУ 6/01 установлено, что актив принимается организацией к бухгалтерскому учету в составе основных средств, если он одновременно удовлетворяет следующим условиям:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Основные средства в соответствии с **пунктом 7** ПБУ 6/01 принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен **пунктами 8 - 12** ПБУ 6/01 и зависит от способа поступления основного средства в организацию.

Фактическими затратами на приобретение земельного участка будут суммы, уплачиваемые продавцу, государственная пошлина за регистрацию перехода права собственности на земельный участок, а также иные расходы, непосредственно связанные с приобретением земельного участка (**пункт 8** ПБУ 6/01).

Как отражается приобретение земельного участка на счетах бухгалтерского учета? Согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденным Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, затраты на приобретение земельного участка отражаются по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы", **субсчет 08-1** "Приобретение земельных участков", в корреспонденции с кредитом **счета 60** "Расчеты с поставщиками и подрядчиками". По дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" отражаются и иные затраты, формирующие первоначальную стоимость земельного участка, в корреспонденции с кредитом счетов, на которых учитываются такие затраты (сумма госпошлины за регистрацию будет отражена по кредиту счета 68 "Расчеты по налогам и сборам").

Сформированная первоначальная стоимость земельного участка при принятии его к учету в качестве объекта основных средств отражается по дебету счета 01 "Основные средства" и кредиту счета 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Важной особенностью бухгалтерского учета земельных участков является тот факт, что они не подлежат амортизации, что следует из [пункта 17 ПБУ 6/01](#), согласно которому не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, в частности земельные участки.

В остальном бухгалтерский учет земельных участков особенностей не имеет и осуществляется в общем порядке.

В целях исчисления налога на прибыль организаций в соответствии с [пунктом 2 статьи 256 НК РФ](#) земля также не подлежит амортизации. Тем не менее расходы на приобретение земельных участков можно учесть в целях налогообложения прибыли, если выполняются установленные [НК РФ](#) условия.

Расходами на приобретение права на земельные участки, согласно [пункту 1 статьи 264.1 НК РФ](#), признаются расходы на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках. Указанное положение распространяется на налогоплательщиков, заключивших договоры на приобретение земельных участков в период с 01.01.2007 по 31.12.2011, что установлено [пунктом 5 статьи 5](#) Федерального закона от 30.12.2006 N 268-ФЗ "О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 268-ФЗ).

Расходами на приобретение права на земельные участки признаются также расходы на приобретение права на заключение договора аренды земельных участков при условии заключения указанного договора аренды ([пункт 2 статьи 264.1 НК РФ](#)).

[Подпунктом 2 пункта 3 статьи 264.1 НК РФ](#) установлено, что сумма расходов на приобретение права на земельные участки подлежит включению в состав прочих расходов с момента документально подтвержденного факта подачи документов на государственную регистрацию указанного права. Под документальным подтверждением факта подачи документов на государственную регистрацию прав понимается в данном случае расписка в получении органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов на государственную регистрацию указанных прав.

Как и кем определяется цена земельного участка?

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником ([пункт 1 статьи 39.4 ЗК РФ](#)).

Если земля приобретается без проведения торгов, то порядок определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, определяется в соответствии с [Правилами](#), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2015 N 279 "Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения

торгов".

Цена за земли, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, определяется соответственно органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом муниципального образования ([пункт 2 статьи 39.4 ЗК РФ](#)).

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен Федеральным [законом](#) от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Напомним, что порядок заключения договора купли-продажи земельного участка регламентирован [параграфом 7 "Продажа недвижимости"](#) главы 30 ГК РФ. Согласно [пункту 1 статьи 549 ГК РФ](#) по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Имейте в виду, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Итак, согласно [пункту 3 статьи 264.1 НК РФ](#) сумма расходов на приобретение права на земельные участки по выбору налогоплательщика:

- признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение срока, который определяется налогоплательщиком самостоятельно и не должен быть менее пяти лет;

- признается расходами отчетного (налогового) периода в размере, не превышающем 30% исчисленной в соответствии со [статьей 274 НК РФ](#) налоговой базы предыдущего налогового периода, до полного признания всей суммы указанных расходов, если иное не предусмотрено [статьей 264.1 НК РФ](#). При этом для расчета предельного размера расходов налоговая база предыдущего налогового периода определяется без учета суммы расходов указанного налогового периода на приобретение права на земельные участки.

Выбранный организацией порядок признания расходов на приобретение права на земельный участок должен быть закреплен приказом по учетной политике организации.

Обратите внимание! Положения [пункта 3 статьи 264.1 НК РФ](#), как и положения [пункта 1 названной статьи](#), распространяются на налогоплательщиков, заключивших договоры на приобретение земельных участков в период с 01.01.2007 по 31.12.2011, что установлено вышеназванным Федеральным [законом](#) N 268-ФЗ.

Соответственно, с 01.01.2012 приведенные положения [статьи 264.1 НК РФ](#) не применяются.

Мы отмечали в статье, что согласно [пункту 2 статьи 256 НК РФ](#) земля относится к объектам, не подлежащим амортизации, что означает использование земельных участков без уменьшения их стоимости и потребительских свойств на протяжении всего срока эксплуатации. Значит, стоимость земли не переносится на производимую продукцию (выполненные работы, оказанные услуги), и оснований относить затраты, направленные на приобретение земельных участков по договорам, заключенным после 31.12.2011, к материальным или прочим расходам, в составе которых учтены иные расходы собственников земли, с 1 января не имеется, о чем сказано в [Письме](#) УФНС России по городу

Москве от 12.03.2012 N 16-15/020635@.

Таким образом, исходя из положений НК РФ, распространяющихся на правоотношения, возникшие с 01.01.2007 по 31.12.2011, расходы, связанные с приобретением земельных участков в 2012 году, в целях налогообложения прибыли в текущих расходах не учитываются. Такие расходы могут быть учтены в целях налогообложения прибыли только в случае последующей реализации земельного участка в соответствии с положениями статьи 268 НК РФ, на что указано в Письме Минфина России от 30.08.2012 N 03-03-06/1/443.

Пример. Организация, являющаяся собственником объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, приобрела этот участок в собственность. Стоимость земельного участка составила 11 500 000 руб. Документы на регистрацию перехода права собственности на земельный участок поданы в декабре 2011 года. В соответствии с учетной политикой организации расходы на приобретение права на земельный участок учитываются в целях налогообложения прибыли равномерно в течение 7 лет. Для признания расходов организация использует метод начисления, отчетными периодами являются месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года.

Поскольку документы на государственную регистрацию права собственности поданы в декабре 2011 года, именно с этого момента организация должна учитывать расходы на приобретение земельного участка в целях налогообложения прибыли.

Размер расходов, которые ежемесячно будет учитывать организация, составит 136 904,76 руб. (11 500 000 руб. / 7 лет / 12 месяцев).

Если земельные участки были приобретены на условиях рассрочки, срок которой превышает указанный в абзаце первом подпункта 1 пункта 3 статьи 264.1 НК РФ срок, то расходы на приобретение земельного участка признаются расходами отчетного (налогового) периода в течение срока, установленного договором.

Иными словами, если учетной политикой организации установлено, что расходы на приобретение земельных участков признаются расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение, например, 6 лет, а земельный участок приобретен в рассрочку на 8 лет, то, несмотря на положение учетной политики, расходы следует признавать в целях налогообложения прибыли в течение 8 лет.

При реализации земельного участка и зданий (строений, сооружений), находящихся на нем, прибыль (убыток) на основании пункта 5 статьи 264.1 НК РФ определяется в следующем порядке:

- прибыль (убыток) от реализации зданий (строений, сооружений) принимается для целей налогообложения в порядке, установленном главой 25 НК РФ;
- прибыль (убыток) от реализации права на земельный участок определяется как разница между ценой реализации и не возмещенными налогоплательщику затратами, связанными с приобретением права на этот участок. Под не возмещенными затратами для целей налогообложения прибыли понимается разница между затратами налогоплательщика на приобретение права на земельный участок и суммой расходов, учтенных для целей налогообложения до момента реализации указанного права в порядке, установленном статьей 264.1 НК РФ;
- убыток от реализации права на земельный участок включается в состав прочих расходов

налогоплательщика равными долями в течение срока, установленного в соответствии с [подпунктом 1 пункта 3 статьи 264.1 НК РФ](#), и фактического срока владения этим участком.

[Пункт 5 статьи 264.1 НК РФ](#) также распространяется на налогоплательщиков, заключивших договоры на приобретение земельных участков в период с 01.01.2007 по 31.12.2011, что установлено Федеральным [законом N 268-ФЗ](#).

ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ

Одним из основных принципов земельного законодательства Российской Федерации является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

О порядке приобретения земельных участков в собственность организациями жилищно-коммунального хозяйства, о том, какие правила должны быть при этом соблюдены, мы расскажем в этой главе.

Объектами земельных отношений в соответствии со [статьей 6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ](#) (далее - ЗК РФ) являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных [ЗК РФ](#) прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. Таким законом является Федеральный [закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#).

Образуются земельные участки при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что установлено [пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ](#). Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков, порядок их образования регулируется [главой I.1 ЗК РФ](#).

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования, что установлено [пунктом 1 статьи 5 ЗК РФ](#).

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с [ЗК РФ](#), федеральными законами ([пункт 2 статьи 5 ЗК РФ](#)).

Относительно приобретения прав на земельные участки юридическим лицом, учрежденным

иностранным лицом на территории Российской Федерации, в [пункте 4](#) Письма Минэкономразвития России от 12.10.2011 N Д02-7833 отмечено, что [ЗК РФ](#) и [Указом N 26](#) не установлено ограничений для приобретения прав за земельные участки юридическим лицом, учрежденным на территории Российской Федерации иностранным лицом. Вместе с тем необходимо учитывать, что в соответствии со [статьей 3](#) Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Отметим, что в вышеназванном [Письме](#) речь идет об [Указе](#) Президента Российской Федерации от 09.01.2011 N 26 "Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками".

Напомним, что в соответствии со [статьей 7](#) ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Исходя из норм главы III "Собственность на землю" ЗК РФ земля в Российской Федерации может находиться:

- в собственности граждан и юридических лиц (частная собственность) ([статья 15](#) ЗК РФ);
- в государственной собственности ([статья 16](#) ЗК РФ);
- в собственности Российской Федерации (федеральная собственность) ([статья 17](#) ЗК РФ);
- в собственности субъектов Российской Федерации ([статья 18](#) ЗК РФ);
- в муниципальной собственности ([статья 19](#) ЗК РФ).

Собственностью юридических лиц, то есть частной собственностью, являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Права на земельные участки в соответствии с [пунктом 1](#) [статьи 25](#) ЗК РФ возникают по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат

государственной регистрации в соответствии с Федеральным **законом** от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, предусмотренных законодательством (**пункт 2 статьи 25 ЗК РФ**).

Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены **статьей 39.1 главы V.1 "Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности"** ЗК РФ.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность на основании:

- решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно либо в постоянное (бессрочное) пользование;

- договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

По правилам **пункта 1 статьи 39.3 ЗК РФ** продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов.

Цена продажи определяется по результатам проведения аукциона на земельный участок, что является основанием для отражения цены в соответствующем договоре купли-продажи. Если на аукцион подана единственная заявка, то цена продажи земельного участка соответствует начальной цене земельного участка, по которой он был выставлен на аукцион.

Отметим, что закрытый перечень случаев-исключений (когда торги не проводятся) приведен в **пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ**.

При этом следует отметить, что в соответствии с **пунктом 2 статьи 39.4 ЗК РФ** цена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, при заключении договора купли-продажи, если иное не установлено федеральными законами, определяется в порядке, установленном:

- Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Правила определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2015 N 279;

- органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

- органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов предусмотрены [статьей 39.16](#) ЗК РФ.

При продаже земельного участка без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Иностранным гражданам и лицам без гражданства земельные участки предоставляются в собственность исключительно за плату, что установлено [пунктом 4 статьи 39.4](#) ЗК РФ.

Заслуживают внимания положения [статьи 39.5](#) ЗК РФ, где предусмотрено, что бесплатно предоставляются земельные участки:

- лицам, с которыми есть договоры о развитии земли в границах застроенных территорий;
- религиозным организациям, если они имеют в собственности здания или сооружения религиозного либо благотворительного назначения, расположенные на таких землях;
- некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества;
- гражданам, которые получили земельные участки в безвозмездное пользование, при условии, что прошло пять лет со дня предоставления им земли, если земли использовались определенным образом;
- гражданам, которые получили земельные участки в безвозмездное пользование, при условии, что прошло пять лет со дня предоставления им земли, если граждане работали в муниципальном образовании в определенной должности;
- гражданам, имеющим трех и более детей;
- религиозным организациям для сельскохозяйственного пользования, если участки находятся у них в бессрочном пользовании;
- гражданам в соответствии с Федеральным [законом](#) от 01.05.2016 N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- в соответствии с Федеральным [законом](#) от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";
- фонду, созданному в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29.07.2017 N 216-ФЗ "Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", если земельные участки включены в границы территории инновационного научно-технологического центра.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определен положениями [статей 39.11 - 39.13](#) ЗК РФ.

Решение о проведении аукциона по продаже земельных участков принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Для участия в аукционе заявитель, согласно [пункту 1 статьи 39.12 ЗК РФ](#), должен представить следующие документы:

- заявку на участие в аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);
- надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- документы, подтверждающие внесение задатка (заключение соглашения о задатке).

При этом организатор аукциона не вправе требовать от заявителя представления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем ([пункт 3 статьи 39.12 ЗК РФ](#)).

Прием документов на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

По правилам [пункта 15 статьи 39.12 ЗК РФ](#) результаты аукциона оформляются протоколом, составляемым организатором аукциона. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- сведения о месте, дате и времени проведения аукциона;
- предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении и площади земельного участка;
- сведения об участниках аукциона, о начальной цене предмета аукциона, последнем и предпоследнем предложениях о цене предмета аукциона;
- наименование и место нахождения (для юридического лица), фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства (для гражданина) победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона;
- сведения о последнем предложении о цене предмета аукциона (цена приобретаемого в собственность земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа).

Протокол о результатах аукциона размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за земельный участок.

Особенности и основные моменты проведения аукциона по продаже земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной форме непосредственно закреплены в [статье 39.13](#) ЗК РФ.

Земельные участки [пунктом 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) отнесены к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости), а сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных [статьей 131](#) ГК РФ и [Законом N 218-ФЗ](#).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав) ([пункт 3 статьи 1](#) Закона N 218-ФЗ).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в названный реестр ([пункт 4 статьи 1](#) Закона N 218-ФЗ).

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке ([пункт 5 статьи 1](#) Закона N 218-ФЗ).

Датой государственной регистрации прав является дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в ЕГРН записи об объекте недвижимости ([статья 16](#) Закона N 218-ФЗ).

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), что установлено [Положением](#) о федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со [статьей 62](#) Закона N 218-ФЗ ([статья 28](#) Закона N 218-ФЗ).

Как установлено [статьей 17](#) Закона N 218-ФЗ, за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина.

Размеры государственной пошлины установлены [статьей 333.33](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ). В соответствии с [подпунктом 22 пункта 1](#) названной [статьи](#) госпошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных [подпунктами 21, 22.1, 23 - 26, 28 - 31, 61 и 80.1 пункта 1](#) [статьи 333.33](#) НК РФ, уплачивается организациями в размере 22 000 руб.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ В ЖКХ С УЧЕТОМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Как показывает практика, организации жилищно-коммунального хозяйства нередко сталкиваются с вопросом о том, являются ли они плательщиками земельного налога в отношении принадлежащего им земельного участка.

Ответ на этот, а также другие вопросы, касающиеся уплаты земельного налога, мы постараемся дать в этой главе.

Прежде всего отметим, что к организациям жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ) отнесены организации по обслуживанию и ремонту жилищного фонда, организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающие), многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства, управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ). Такой перечень организаций ЖКХ содержит [пункт 5.20](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88.

При этом многоотраслевыми организациями ЖКХ признаются организации любой формы собственности, организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, осуществляющие обслуживание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества многоквартирного дома, обслуживание и уборку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории, ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, сбор и вывоз бытовых отходов, а также предоставление всех либо отдельных видов коммунальных услуг (электроснабжение, отопление и горячее водоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение (включая очистку сточных вод)). Такое определение содержит [Приказ](#) Госстроя России от 21.04.2003 N 142 "Об утверждении Порядка инвентаризации дебиторской и кредиторской задолженности предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса".

Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ), [пунктом 4.2 статьи 20](#) которого установлено, что управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

Определение управляющей организации содержит и Методическое [пособие](#) по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004: управляющая организация - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных ЖК РФ и другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом ([статья 110](#) ЖК РФ).

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 136](#) ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и

в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов ([пункт 1 статьи 135](#) ЖК РФ).

Налогоплательщиками земельного налога, согласно [пункту 1 статьи 388](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), признаются, в частности, организации, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со [статьей 389](#) НК РФ, на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения возникает у организации либо физические лица с момента государственной регистрации земельного участка ([пункт 1 статьи 131](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в названный реестр. Доказательством существования зарегистрированного права является государственная регистрация права в ЕГРН ([пункты 4, 5 статьи 1](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ)).

Учитывая изложенное, плательщиком земельного налога является лицо, которое в реестре указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок, являющийся объектом налогообложения.

Основанием для взимания земельного налога является наличие у налогоплательщика правоустанавливающего документа на земельный участок, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 29.06.2015 N 03-05-06-02/37457.

Данный вывод подтверждает и [Постановление](#) Пленума ВАС Российской Федерации от 23.07.2009 N 54 "О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога" (далее - Постановление N 54).

Тем не менее из данной [нормы](#) есть исключения.

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон N 122-ФЗ), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей ([пункт 1 статьи 69](#) Закона N 218-ФЗ).

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости орган регистрации прав, если иное не установлено [Законом N 218-ФЗ](#), в течение пяти рабочих дней со дня получения им запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании:

- имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости;
- документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в [пункте 9 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ) и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;
- документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

Также отметим, что технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", признается юридически действительным и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным [законом](#) N 122-ФЗ, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости ([пункт 4 статьи 69](#) Закона N 218-ФЗ).

Учитывая вышеизложенное, плательщиками земельного налога признаются организации ЖКХ при условии, что земельные участки, являющиеся объектом налогообложения, принадлежат им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования и данное право подтверждается правоустанавливающими документами.

Объектом налогообложения земельным налогом в силу [пункта 1 статьи 389](#) НК РФ признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог. Не признаются объектом налогообложения земельные участки, перечисленные в [пункте 2 статьи 389](#) НК РФ.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных [Земельным кодексом](#) Российской Федерации (далее - ЗК РФ) прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки ([статья 6](#) ЗК РФ).

Напомним, что в соответствии с [пунктом 2 статьи 16](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления ([пункт 4 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ).

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 5 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ).

Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости ([пункт 6 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ).

[Пунктом 2 статьи 389](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) определен перечень земельных участков, которые не признаются объектом налогообложения земельным налогом.

Так, на основании [подпункта 6 пункта 2 статьи 389](#) НК РФ земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом налогообложения.

Минфин России в [Письме](#) от 27.02.2017 N 03-05-05-02/10566 напомнил, что данная норма включена в статью 389 НК РФ Федеральным [законом](#) от 04.10.2014 N 284-ФЗ "О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" и вступила в силу с 01.01.2015.

ФНС в [Информации](#) "О земельном налоге" обратила внимание, что к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы;

- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, включая помещения для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные

предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

С 01.01.2015 уплата земельного налога собственниками помещений многоквартирного дома за земельный участок, входящий в состав общего имущества данного дома, не производится. Ранее собственник помещения многоквартирного дома являлся налогоплательщиком земельного налога за долю земельного участка под многоквартирным домом.

В [Письме](#) ФНС от 17.05.2016 N БС-4-11/8714@ "О сведениях Росреестра по общему имуществу в многоквартирном доме" указано, что Росреестр [Письмом](#) от 18.04.2016 N 09-исх/05151-ГЕ/16 проинформировал ФНС России о проведении территориальными органами Росреестра работы по формированию и представлению в налоговые органы сведений об объектах недвижимости, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

До внесения изменений в [Приказ](#) ФНС России от 13.01.2011 N ММВ-7-11/11@ Управлениям ФНС России по субъектам Российской Федерации рекомендовано использовать указанные сведения для настройки соответствующих справочников в целях исключения объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, из объектов налогообложения в соответствии с нормами НК РФ.

Вопрос о налогообложении земельным налогом земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, был рассмотрен в [Письме](#) Минфина России от 12.08.2015 N 03-05-05-02/46403. В нем сказано, что в соответствии с [пунктом 1 статьи 36](#) ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Таким образом, земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома, в силу положения [подпункта 6 пункта 2 статьи 389](#) НК РФ не признается объектом налогообложения земельным налогом, и, следовательно, в отношении такого земельного участка собственники жилых и нежилых помещений этого многоквартирного дома не должны признаваться налогоплательщиками земельного налога.

В [Письме](#) Минфина России от 11.01.2017 N 03-05-04-02/160 также отмечено, что земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом налогообложения земельным налогом.

Рассматривая организации ЖКХ, следует отдельно выделить ТСЖ, поскольку ранее возникало немало споров о том, кто является плательщиком земельного налога в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, - собственники жилых и нежилых помещений в этом доме или ТСЖ?

Ответ на этот вопрос был дан Минфином России в [Письме](#) от 16.11.2006 N 03-06-02-05/57, а также в [Постановлении](#) ФАС Центрального округа от 09.11.2009 по делу N А35-1499/09-С10 (далее - Постановление ФАС Центрального округа).

Минфин в [Письме](#) разъяснял, что если правоустанавливающие документы на земельный участок,

на котором расположен многоквартирный дом, оформлены на ТСЖ, то до переоформления права на земельный участок в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме плательщиком земельного налога будет признаваться именно ТСЖ как самостоятельное юридическое лицо. При этом общее собрание ТСЖ могло принять решение, предусматривающее компенсацию уплачиваемого ТСЖ земельного налога в виде взносов членов товарищества. Право устанавливать размер взносов предусмотрено [подпунктом 4 пункта 2 статьи 145 ЖК РФ](#).

Вместе с тем в [Постановлении](#) ФАС Центрального округа сказано, что наличие формального юридического признака землепользования, выраженного в документальном закреплении права землепользования в ситуации, когда фактическими землепользователями являются иные лица и право землепользования к этим лицам переходит в силу закона, не может являться основанием для возложения бремени налогообложения на лицо, формально обладающее документом, закрепляющим земельные права, но не пользующееся этими правами. Это означает, что, даже если земля оформлена на ТСЖ (на праве собственности или бессрочного пользования), с момента вступления в силу [ЖК РФ](#) либо формирования земельного участка и проведения его кадастрового учета ТСЖ перестает быть плательщиком земельного налога, так как участок поступает в собственность собственников помещений.

Напомним еще раз, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 2 статьи 16 Закона N 189-ФЗ](#)).

Согласно [пункту 1 статьи 36 ЖК РФ](#) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Что касается исчисления и уплаты земельного налога организациями ЖКХ, то они исчисляют и уплачивают указанный налог в общем порядке в соответствии с [главой 31 НК РФ](#). Несмотря на то что организации ЖКХ руководствуются общим порядком исчисления и уплаты налога, на некоторые аспекты, касающиеся земельного налога, хотелось бы обратить ваше внимание.

Чтобы исчислить сумму земельного налога, необходимо определить налоговую ставку. Согласно [статье 394 НК РФ](#) налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) в пределах, указанных [НК РФ](#). При этом допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

В отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса), налоговая ставка не может превышать 0,3 процента ([абзац 3 подпункта 1 пункта 1 статьи 394 НК РФ](#)).

Вопрос о земельном налоге в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, был рассмотрен Минфином России в [Письме](#) от 11.01.2017 03-05-04-02/160. В [Письме](#) отмечено, что согласно [пункту 24 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации система коммунальной инфраструктуры - это комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов.

По мнению Минфина, понятие жилищно-коммунального комплекса является тождественным понятию "жилищно-коммунальное хозяйство".

Что касается положения "за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса", то данное положение относится к земельным участкам, находящимся в долевой собственности.

Например, если на земельном участке, находящемся в долевой собственности, располагается жилой дом, в котором находятся жилые и нежилые помещения (магазины, офисы, гаражи и др.), то при исчислении земельного налога в отношении долей земельного участка, принадлежащих на нежилые помещения, не может применяться налоговая ставка, установленная в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

Итак, представительными органами муниципальных образований (законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) в отношении указанных выше земельных участков налоговая ставка должна устанавливаться в пределах 0,3 процента.

Например, [подпунктом 2 пункта 1 статьи 2](#) Закона города Москвы от 24.11.2004 N 74 "О земельном налоге" (далее - Закон города Москвы N 74) в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса), ставка земельного налога в общем случае установлена в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости указанных земельных участков.

Следует заметить, что при установлении земельного налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) на основании [абзаца 2 пункта 2 статьи 387](#) НК РФ могут быть установлены налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление величины налогового вычета для отдельных категорий налогоплательщиков.

Московские законодатели воспользовались предоставленным им правом и освободили от налогообложения земельным налогом товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, созданные в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, - в отношении земельных участков,

используемых ими для достижения уставных целей в соответствии с ЖК РФ. Указанная льгота предоставлена перечисленным организациям [подпунктом 11 пункта 1 статьи 3.1](#) Закона города Москвы N 74.

Между тем налоговые льготы, установленные [статьей 3.1](#) Закона города Москвы N 74, не распространяются на земельные участки (части, доли земельных участков), сдаваемые в аренду.

Таким образом, если на территории муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) в отношении земельного участка, принадлежащего организации ЖКХ, установлена льгота в виде освобождения от уплаты земельного налога, то указанные организации вправе ею воспользоваться.

ЖИЛИЩНЫЙ (ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ) КООПЕРАТИВ: ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ИХ ПРИВЕДЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ КООПЕРАТИВОМ

Гражданским законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность создания такого вида некоммерческих организаций, как потребительские кооперативы. Граждане и юридические лица объединяются с целью создания гаражных, кредитных, садовых и других кооперативов, а также жилищных и жилищно-строительных.

О правовом положении жилищных и жилищно-строительных кооперативов, о порядке их создания, об организации управления и внутреннего контроля за их деятельностью, о правилах ликвидации и реорганизации таких кооперативов мы поговорим в этой главе.

Как вы знаете, с 01.09.2014 все юридические лица, как коммерческие, так и некоммерческие, создаются в организационно-правовых формах, предусмотренных для них [главой 4](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Организации, созданные ранее, должны привести свои наименования и учредительные документы в соответствии с существующими на сегодняшний день требованиями при первом изменении учредительных документов.

Исчерпывающий перечень организационно-правовых форм, в которых могут создаваться некоммерческие юридические лица, закреплен [статьей 50](#) ГК РФ, и в этот перечень включены потребительские кооперативы, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные кооперативы.

Согласно [статье 123.2](#) ГК РФ потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив" ([пункт 2 статьи 123.2 ГК РФ](#)).

Потребительский кооператив по решению своих членов может быть преобразован в общественную организацию, ассоциацию (союз), автономную некоммерческую организацию или фонд.

Обратите внимание! Жилищный или жилищно-строительный кооператив по решению своих членов может быть преобразован только в товарищество собственников недвижимости.

Выше мы отметили, что учредительный документ (устав), наименование некоммерческой организации, созданной до 01.09.2014, то есть до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", подлежат приведению в соответствие с нормами [главы 4 ГК РФ](#) при первом же изменении уставов.

При этом изменение наименования некоммерческого юридического лица не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование.

Прежние уставы до приведения их в соответствие с нормами [главы 4 ГК РФ](#) действуют в части, не противоречащей новым нормам, вступившим в силу с 01.09.2014.

При регистрации изменений уставов (в связи с приведением их в соответствие с нормами [главы 4 ГК РФ](#)) государственная пошлина не взимается.

Изменения, внесенные в учредительные документы юридических лиц, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации учредительных документов, а в случаях, установленных законом, с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию, о таких изменениях. Однако юридические лица и их учредители (участники) не вправе ссылаться на отсутствие регистрации таких изменений в отношениях с третьими лицами, действовавшими с учетом таких изменений.

Правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в том числе особенности их гражданско-правового положения, определяется Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ).

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных ЖК РФ и другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом ([статья 110 ЖК РФ](#)).

Итак, целями создания жилищного или жилищно-строительного кооператива являются:

- удовлетворение потребностей граждан в жилье;
- управление многоквартирным домом.

Как видите, [статьей 110 ЖК РФ](#) определены две формы жилищной кооперации: жилищные и

жилищно-строительные кооперативы. Чем же они отличаются?

Если жилищный кооператив на средства членов кооператива приобретает жилой дом, то жилищно-строительный кооператив на средства членов кооператива, выступая в качестве застройщика, ведет строительство жилого дома с последующим заселением по завершении строительства, при этом жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным **законом** от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

И жилищный, и жилищно-строительный кооперативы в дальнейшем участвуют в реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Жилищный (жилищно-строительный) кооператив является разновидностью некоммерческой потребительской кооперации, что следует из **статьи 50** ГК РФ, поэтому он не может ставить целью его создания извлечение прибыли из своей деятельности. Между тем ГК РФ предусматривает возможность осуществления потребителем кооперативом приносящей доход деятельности, но только при условии, что это предусмотрено его уставом и служит достижению целей, ради которых он создан, а также если это соответствует таким целям (**пункт 4 статьи 50** ГК РФ).

Следует обратить внимание на то, что положения **ЖК** РФ не применяются к жилищно-накопительным кооперативам, создаваемым в соответствии с Федеральным **законом** от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" и действующим строго в рамках этого **Закона**. Не распространяются нормы **ЖК** РФ и на иные (создаваемые для удовлетворения жилищных потребностей граждан) специализированные потребительские кооперативы, действующие на основе специального федерального закона.

Обратите внимание! Статья 110 ЖК РФ дополнена **пунктами 6 и 7**, вступившими в силу 11.07.2018. Соответствующие изменения внесены Федеральным **законом** от 31.12.2017 N 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", а именно:

- в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (**пункт 6 статьи 110** ЖК РФ);

- в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (**пункт 7 статьи**

110 ЖК РФ).

Правом на вступление в жилищные и жилищно-строительные кооперативы на основании [пункта 1 статьи 111 ЖК РФ](#) обладают не только граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, но и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме. Сохраняют право членства в кооперативах юридические лица, являющиеся членами жилищного или жилищно-строительного кооператива, созданных до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 30.11.2011 N 349-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", а именно до 01.12.2011.

Государственные или муниципальные органы могут оказывать содействие в создании жилищных кооперативов. Граждане, указанные в [статье 49 ЖК РФ](#), имеют преимущественное право на вступление в кооперативы, созданные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления ([пункт 2 статьи 111 ЖК РФ](#)).

Напомним, что [статьей 49 ЖК РФ](#) установлен порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Граждане, указанные в [статье 49 ЖК РФ](#), - это граждане, нуждающиеся в жилом помещении и принятые на учет для получения жилья по договору социального найма. К ним относятся прежде всего малоимущие граждане ([пункт 2 статьи 49 ЖК РФ](#)). К иным категориям граждан относятся инвалиды, участники Великой Отечественной войны, лица, получившие лучевую болезнь вследствие чернойбыльской катастрофы, другие граждане ([пункт 3 статьи 49 ЖК РФ](#)).

Решение о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива принимают его учредители (лица, желающие создать кооператив) на общем собрании, что установлено [пунктом 2 статьи 112 ЖК РФ](#).

Учредители - физические лица могут участвовать в собрании лично или через своих представителей, уполномоченных надлежаще оформленными доверенностями.

Представлять интересы юридических лиц вправе их исполнительные органы (директор, генеральный директор и другие), уполномоченные на это законом и учредительными документами, либо иные лица, наделенные соответствующими полномочиями в силу доверенности. На учредительном собрании принимается решение о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива и утверждении его устава.

[Пунктом 1 статьи 112 ЖК РФ](#) установлены следующие границы численности членов кооператива:

- не менее пяти;
- не более количества жилых помещений в кооперативном доме.

Решение об организации жилищного кооператива считается принятым, если за него проголосовали лица, желающие вступить в этот кооператив (учредители). На собрании решается вопрос в отношении регистрации кооператива, а также утверждается его устав ([статья 113 ЖК РФ](#)).

По результатам голосования составляется протокол, где указываются все физические и юридические лица, проголосовавшие за создание жилищного кооператива.

Устав и протокол собрания представляются в орган государственной регистрации юридического лица. С момента государственной регистрации кооператива лица, проголосовавшие за его организацию, становятся членами кооператива.

Устав кооператива является единственным учредительным документом как жилищного, так и жилищно-строительного кооператива. При этом юридическое значение устава состоит также в том, что устав - это локальный нормативный документ, обязательный для всех членов данного кооператива и самого кооператива как юридического лица.

На основании устава жилищный или жилищно-строительный кооператив в лице соответствующего органа управления выступает участником гражданского оборота, субъектом трудовых, налоговых и других правоотношений.

В настоящее время правовые нормы, устанавливающие обязательные требования к уставам жилищных и жилищно-строительных кооперативов, содержатся в [пунктах 4, 2 статьи 52 ГК РФ](#) (общие требования к уставам любых юридических лиц), в [пункте 2 статьи 123.2 ГК РФ](#) (требования к уставам всех потребительских кооперативов), в [статье 113 ЖК РФ](#).

В уставе жилищного кооператива согласно [статье 113 ЖК РФ](#) должны содержаться следующие сведения:

- наименование кооператива;
- место его нахождения;
- предмет и цели деятельности кооператива;
- порядок вступления в члены кооператива;
- порядок выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат;
- размер вступительных и паевых взносов;
- состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;
- ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов;
- состав и компетенция органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- порядок покрытия членами кооператива понесенных им убытков;
- порядок реорганизации и ликвидации кооператива.

Кроме того, в уставе может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в жилищном кооперативе,

с учетом функций указанных систем.

Также устав может содержать и иные положения, специфичные для конкретного кооператива, при условии, что они не будут противоречить императивным нормам **ГК РФ**, **ЖК РФ** и иных федеральных законов.

Типовой **устав** жилищно-строительного кооператива, создаваемого в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.06.2012 N 558.

Наименование любого потребительского кооператива, в том числе жилищного, должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив".

Место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования). Государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа - иного органа или лица, уполномоченных выступать от имени юридического лица в силу закона, иного правового акта или учредительного документа, если иное не установлено **Законом** о государственной регистрации юридических лиц (**пункт 2 статьи 54 ГК РФ**).

Как и всякое юридическое лицо, жилищный кооператив подлежит государственной регистрации. Регистрация осуществляется в соответствии со **статьей 51 ГК РФ**, Федеральным **законом** от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (далее - Закон N 129-ФЗ).

С момента государственной регистрации кооператив приобретает статус юридического лица, а учредители становятся членами кооператива (**пункт 5 статьи 112 ЖК РФ**), то есть получают возможность реализации своих прав и обязанностей в полном объеме.

Данные государственной регистрации включаются в Единый государственный реестр юридических лиц, открытый для всеобщего ознакомления. Принципы ведения Государственного реестра, его содержание, порядок представления и условия получения сведений, содержащихся в нем, установлены **статьями 4 - 7 главы II Закона N 129-ФЗ**. Административный **регламент** предоставления Федеральной налоговой службой государственной услуги по предоставлению сведений и документов, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, утвержден Приказом Минфина Российской Федерации от 15.01.2015 N 5н.

За государственную регистрацию юридических лиц уплачивается государственная пошлина, размер которой установлен **статьей 333.33 главы 25.3** Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ). В настоящее время госпошлина за государственную регистрацию юридических лиц взимается в размере 4 000 руб. (**подпункт 1 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ**).

Отказ в государственной регистрации, а также уклонение от такой регистрации могут быть обжалованы в суде (**статья 51 ГК РФ**).

Как и любое другое юридическое лицо, жилищный кооператив приобретает гражданские права и

принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Органами управления в жилищных и жилищно-строительных кооперативах согласно [статье 115 ЖК РФ](#) являются:

- общее собрание членов кооператива;
- конференция, если число участников общего собрания более 50 и это предусмотрено уставом кооператива;
- правление и председатель правления кооператива.

Общее собрание - высший орган управления кооператива. Правление руководит текущей деятельностью кооператива и, по существу, является его исполнительным органом. Правление избирает из своего состава председателя и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом к компетенции общего собрания. Поскольку иных органов жилищного кооператива [ЖК РФ](#) не предусматривает, следовательно, органы кооператива, действующие вопреки этому закону, являются неправомочными, на что указано в [Постановлении](#) ФАС Западно-Сибирского округа от 11.09.2008 N Ф04-5583/2008(11447-А45-39) по делу N А45-3446/2008-20/99.

Теми же полномочиями, что и общее собрание, обладает конференция. Общее собрание образуется в кооперативе, где числится не более 50 членов, конференция - где более 50. Участники конференции, число которых предусматривается уставом, избираются из членов кооператива на общем собрании на определенный срок.

Общее собрание членов кооператива (конференция) является его высшим органом. Компетенция общего собрания (конференции) определяется уставом кооператива; уставом определяется и порядок созыва собрания ([статья 116 ЖК РФ](#)). К компетенции общего собрания (конференции) относятся решения основных (принципиальных) вопросов для деятельности кооператива.

[ЖК РФ](#) предусматривается ряд вопросов, решаемых общим собранием (конференцией). Так, согласно [пункту 2 статьи 124 ЖК РФ](#) основанием вселения в жилое помещение в доме кооператива является решение общего собрания.

Общее собрание правомочно, если на нем присутствует более 50% членов кооператива. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины членов кооператива, присутствующих на данном собрании.

[Пунктом 1 статьи 117 ЖК РФ](#) предусмотрена возможность принятия решений квалифицированным большинством в три четверти голосов присутствующих членов кооператива по вопросам, указанным в уставе.

Решения общего собрания обязательны для всех членов кооператива, включая тех, кто не участвовал в общем собрании, и обязательны для правления кооператива, председателя правления и органа контроля ревизионной комиссии.

Выборы правления кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) относятся к исключительной компетенции общего собрания членов жилищного кооператива. На общем собрании обязательно ведется протокол, где оформляется решение собрания. Протокол подписывают председатель и секретарь собрания.

Правление жилищного кооператива в соответствии с [пунктом 1 статьи 118 ЖК РФ](#) избирается из числа членов жилищного кооператива. Этот орган избирается общим собранием (конференцией) из числа членов кооператива в количестве и на срок, который определен уставом кооператива.

Правление руководит текущей деятельностью кооператива. Оно принимает решения по вопросам, не отнесенным к компетенции общего собрания его членов.

Так, правление кооператива готовит на рассмотрение общего собрания (конференции) вопросы, отнесенные к компетенции собрания; организует выполнения его решений; оперативно решает хозяйственные вопросы (содержание и ремонт дома, погашение кредита, кадровые вопросы); контролирует соблюдение членами кооператива уставных обязанностей и прочее. При этом случай нарушения лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов будет являться основанием для привлечения данных лиц к административной ответственности.

По решению общего собрания (конференции) правление распоряжается хранящимися на банковских счетах средствами кооператива.

Правление кооператива избирает из своего состава председателя. Решения правления могут быть отменены только общим собранием членов кооператива (конференцией).

Порядок деятельности правления, принятия им решений устанавливается уставом кооператива, а также положением, регламентом или иным внутренним документом. Правление подотчетно общему собранию (конференции); осуществляет руководство текущей деятельностью, а также иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания кооператива (конференции).

[ЖК РФ](#) определяет ряд вопросов, относящихся к компетенции правления кооператива. Так, согласно [статье 118 ЖК РФ](#) правление избирает из своего состава председателя кооператива. Обязанностью правления на основании [статьи 121 ЖК РФ](#) является и рассмотрение (в установленный срок) заявления гражданина или юридического лица, желающих стать членом кооператива (решение о приеме в члены кооператива - компетенция общего собрания).

Сдача членом кооператива жилого помещения внаем допускается при согласии правления, что установлено [статьей 128 ЖК РФ](#). Член кооператива должен уведомить правление о вселении временных жильцов ([статья 126 ЖК РФ](#)).

Согласно [пункту 1 статьи 119 ЖК РФ](#) председатель избирается членами правления на срок, определенный уставом. Полномочия руководителя юридического лица, в том числе действие от имени кооператива без доверенности, возникают с момента избрания его на эту должность, о чем сказано в [Постановлении](#) ФАС Волго-Вятского округа от 07.02.2007 по делу N А79-7068/2005.

Председатель правления избирается только из членов жилищного кооператива. Если же в кооперативе состоят юридические лица, председателем может быть избран и полномочный представитель одного из них.

Полномочия председателя правления необходимо зафиксировать в уставе жилищного кооператива. Председатель правления без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки; обеспечивает выполнение решений правления ([статья](#)

119 ЖК РФ). Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания (конференции) и правления кооператива; представляет кооператив в отношениях с государственными органами, организациями, заключает договоры, совершает иные действия в интересах кооператива.

Председатель правления должен действовать в пределах предоставленных ему полномочий в интересах кооператива, добросовестно и разумно.

За нарушение требований закона председатель несет ответственность. Право требовать возмещения убытков в полном объеме принадлежит самому кооперативу ([статья 15 ГК РФ](#)).

Контрольным органом в жилищных и жилищно-строительных кооперативах является ревизионная комиссия (ревизор). Данный орган не относится к числу органов управления кооператива, а реализует лишь одну специфическую функцию управления - контроль за финансово-хозяйственной деятельностью кооператива.

Ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива согласно [пункту 1 статьи 120 ЖК РФ](#) избирается на срок не более чем три года общим собранием членов кооператива (конференцией). Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива.

Обратите внимание! Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива.

Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива определяется уставом кооператива и другими документами кооператива, например положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием (конференцией).

Избрание ревизионной комиссии (ревизора) является обязательным во всех жилищных и жилищно-строительных кооперативах, создаваемых и действующих в соответствии с [ЖК РФ](#).

Основные права и обязанности ревизионной комиссии (ревизора) определены в [пункте 3 статьи 120 ЖК РФ](#). Указанный орган:

- в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов кооператива (конференцией) о своей деятельности.

Ревизионная комиссия (ревизор) вправе в любое время проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.

Вопросы приема в члены кооператива решает общее собрание; оно утверждает предварительное

решение правления по данному вопросу. Согласно [пункту 2 статьи 121](#) ЖК РФ гражданин признается членом кооператива не с даты принятия решения общим собранием (конференцией), а с момента уплаты вступительного взноса.

Если заявление гражданина или юридического лица о приеме в члены кооператива рассмотрено правлением и принято, гражданину (представителю юридического лица) сообщают, где и когда будет проводиться общее собрание членов жилищного кооператива.

[Статья 111](#) ЖК РФ не содержит каких-либо требований на вступление в кооператив, кроме возраста лица, изъявившего желание стать членом кооператива. Вместе с тем, видимо, возможны какие-либо обстоятельства, препятствующие вступлению в кооператив, то есть послужившие причиной отказа (допустим, отсутствие средств на вступительный и прочие взносы).

Отказ правления в приеме заявления либо отказ общего собрания принять лицо в члены кооператива может быть оспорен в суде.

Правила реорганизации и ликвидации жилищных и жилищно-строительных кооперативов установлены [статьями 122](#) и [123](#) ЖК РФ.

Понятие "реорганизация" означает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам. Особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации юридического лица (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) установлены в [статье 58](#) ГК РФ.

Преобразование жилищного кооператива представляет собой изменение организационной формы такого кооператива, в результате которого возникает юридическое лицо другого вида, предусмотренного законодательством. Решение о добровольном преобразовании жилищного кооператива принимает общее собрание его членов (конференция).

Для такой формы реорганизации жилищного или жилищно-строительного кооператива, как его преобразование, ЖК РФ в императивной [норме](#) установил ограничение: указанный кооператив может быть преобразован только в товарищество собственников жилья.

Жилищный кооператив считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации товарищества собственников жилья, создаваемого в результате реорганизации ([пункт 4 статьи 57](#) ГК РФ).

Ликвидация жилищных и жилищно-строительных кооперативов осуществляется по основаниям и в порядке, которые являются общими для всех юридических лиц и установлены [статьями 61 - 65](#) ГК РФ. Главное отличие ликвидации юридического лица от его реорганизации в любой форме заключается в том, что ликвидация не предполагает универсального правопреемства, то есть перехода прав и обязанностей, например, ликвидированного кооператива к другим субъектам. Поэтому при ликвидации жилищный или жилищно-строительный кооператив прекращает свое существование в качестве юридического лица и в качестве участника гражданского оборота.

Порядок государственной регистрации при ликвидации юридического лица определен в [статье 22](#) Закона № 129-ФЗ. Государственная регистрация в таких случаях осуществляется регистрирующим органом по месту нахождения ликвидируемого юридического лица.

Ликвидационная комиссия (ликвидатор) уведомляет регистрирующий орган о завершении процесса ликвидации юридического лица не ранее чем через два месяца с момента помещения в органах печати ликвидационной комиссией (ликвидатором) публикации о ликвидации юридического лица.

С момента внесения в Государственный реестр записи о ликвидации соответствующего юридического лица такое юридическое лицо прекращает свое существование в качестве субъекта гражданского права ([пункт 9 статьи 63 ГК РФ](#)).

ЖИЛИЩНЫЙ НАКОПИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ: ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ИХ ПРИВЕДЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ КООПЕРАТИВОМ

Возможность создания потребительских кооперативов, представляющих собой некоммерческие организации, предусмотрена законодательством Российской Федерации. С целью удовлетворения потребностей граждан в жилье они объединяются в жилищные, жилищно-строительные, а также в жилищные накопительные кооперативы. И если деятельность первых двух названных нами кооперативов регулируется Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, то на жилищные накопительные кооперативы положения Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации не распространяются, их деятельность регулируется специальным [Законом](#).

В главе рассмотрим правовое положение жилищных накопительных кооперативов, права и обязанности их членов, порядок создания, реорганизации и ликвидации жилищных накопительных кооперативов.

Правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан - своих членов на приобретение или строительство жилых помещений на территории Российской Федерации в целях передачи их в пользование, а после внесения в полном размере паевых взносов - в собственность членам жилищного накопительного кооператива установлены Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах" (далее - Закон N 215-ФЗ).

Что представляет собой жилищный накопительный кооператив? Согласно [статье 2](#) Закона N 215-ФЗ - это потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

Обратите внимание! За исключением деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, иную деятельность жилищный накопительный кооператив осуществлять не вправе. Такое ограничение установлено [пунктом 1 статьи 3](#) Закона N 215-ФЗ.

Жилищный накопительный кооператив создается по инициативе не менее чем пятидесяти человек и не более чем пяти тысяч человек ([статья 12](#) Закона N 215-ФЗ).

Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде ([пункт 3 статьи 3](#) Закона N 215-ФЗ).

Имущество кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов кооператива, доходов, полученных от осуществляемой кооперативом предпринимательской деятельности, служащей достижению целей, ради которых кооператив создан, и соответствующей этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

Членом жилищного накопительного кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет, прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме ([пункт 1 статьи 5 Закона N 215-ФЗ](#)).

Согласно [пункту 1 статьи 4](#), [пункту 2 статьи 6](#) Закона N 215-ФЗ кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паенакоплений. Напомним, что паенакопление представляет собой часть паевого взноса, внесенную членом кооператива на определенную дату.

Члены кооператива имеют права, закрепленные [статьей 7](#) Закона N 215-ФЗ, а именно:

- 1) участвовать в управлении кооперативом и быть избранными в его органы;
- 2) пользоваться всеми услугами, предоставляемыми кооперативом;
- 3) выбирать форму участия в деятельности кооператива;
- 4) давать согласие на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения в соответствии с требованиями, указанными в заявлении члена кооператива, и с учетом выбранной им формы участия в деятельности кооператива;
- 5) получать от кооператива в пользование жилое помещение (порядок передачи жилого помещения в пользование члену кооператива определен [статьей 29](#) Закона N 215-ФЗ);
- 6) пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива уставом кооператива и решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции;
- 7) участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им в соответствии с Законом N 215-ФЗ предпринимательской деятельности (согласно [пункту 4 статьи 16](#) названного Закона доходы, полученные кооперативом от предпринимательской деятельности, направляются в резервный фонд кооператива и при достижении этим фондом размера, установленного уставом кооператива, распределяются между членами кооператива пропорционально их паям путем зачисления соответствующих сумм в счет паевых взносов);
- 8) получать от органов кооператива информацию о деятельности кооператива в порядке и в объеме, которые предусмотрены [статьями 17 - 21](#) Закона N 215-ФЗ и уставом кооператива;
- 9) передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива;
- 10) завещать пай;
- 11) получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая, определяемую в соответствии со [статьей 32](#) Закона N 215-ФЗ;

12) обжаловать в судебном порядке решения общего собрания членов кооператива и правления кооператива;

13) получить жилое помещение в собственность в порядке, установленном [статьей 30](#) Закона N 215-ФЗ;

14) приобретать иные права, предусмотренные Законом N 215-ФЗ, другими федеральными законами и уставом кооператива.

Ответственность членов кооператива предусмотрена [статьей 6](#) Закона N 215-ФЗ. Члены жилищного накопительного кооператива несут ответственность перед кооперативом за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов. Размер неустойки за нарушение обязательств по внесению этих взносов определяется уставом кооператива и не может превышать одну трехсотую действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки внесения взносов. Неустойка за нарушение обязательств по внесению паевых и иных взносов начисляется со дня, следующего за днем, установленным для внесения взносов, по день внесения этих взносов членами кооператива, если иной порядок начисления неустойки не установлен уставом кооператива.

Кооператив действует на основании устава, утверждаемого общим собранием членов кооператива ([статья 11](#) Закона N 215-ФЗ). В уставе жилищного накопительного кооператива должны быть отражены следующие сведения:

- наименование жилищного накопительного кооператива (должно содержать указание на основную цель деятельности жилищного накопительного кооператива, а также слово "кооператив");
- место нахождения, предмет и цели деятельности;
- порядок вступления в члены жилищного накопительного кооператива;
- порядок выхода из жилищного накопительного кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат;
- размер вступительных и паевых взносов;
- состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов;
- ответственность за нарушение обязательств по внесению паевых взносов (например, жилищный накопительный кооператив может установить, что его члены за несвоевременное внесение паевых взносов уплачивают компенсацию);
- порядок созыва высшего органа управления жилищного накопительного кооператива - общего собрания членов кооператива;
- состав и компетенция органов управления жилищного накопительного кооператива и органов контроля за его деятельностью (ревизионной комиссии), порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;
- порядок покрытия членами жилищного накопительного кооператива понесенных им убытков. В

силу [пункта 1 статьи 123.3](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) члены кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. Невыполнение этой обязанности может явиться причиной ликвидации жилищного накопительного кооператива в судебном порядке по требованию кредиторов;

- порядок реорганизации и ликвидации жилищного накопительного кооператива;
- иные не противоречащие законодательству Российской Федерации положения, регулирующие создание и деятельность кооператива и его органов.

Изменения в устав кооператива вносятся по решению общего собрания членов кооператива.

Высшим органом жилищного накопительного кооператива является общее собрание членов кооператива. Кооператив, руководствуясь [статьей 34](#) Закона N 215-ФЗ, обязан проводить годовое общее собрание членов кооператива ежегодно. Такое собрание проводится в сроки, устанавливаемые уставом кооператива, но не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания очередного финансового года.

На годовом общем собрании должны решаться вопросы об избрании правления кооператива, об утверждении годового отчета и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива. Проводимые помимо годового общего собрания членов кооператива общие собрания его членов являются внеочередными.

Жилищный накопительный кооператив не может состоять в договорных отношениях с членами кооператива, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений ([пункт 6 статьи 3](#) Закона N 215-ФЗ). Еще раз отметим, что за исключением деятельности, предусмотренной [Законом N 215-ФЗ](#), иную деятельность жилищный накопительный кооператив осуществлять не вправе, что подтверждает [Постановление](#) ФАС Волго-Вятского округа от 17.09.2007 по делу N А43-25393/2006-34-1030.

При осуществлении деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений жилищный накопительный кооператив вправе ([пункт 1 статьи 16](#) Закона N 215-ФЗ):

- привлекать и использовать денежные средства граждан на приобретение жилых помещений;
- вкладывать имеющиеся у него денежные средства в строительство жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах), а также участвовать в строительстве жилых помещений в качестве застройщика или участника долевого строительства;
- приобретать жилые помещения;
- привлекать заемные денежные средства в случае, предусмотренном [пунктом 3 статьи 47](#) Закона N 215-ФЗ.

Кроме того, жилищный накопительный кооператив вправе оказывать своим членам юридическую, консультационную и иную помощь, а также другие соответствующие целям

деятельности кооператива и не противоречащие законодательству Российской Федерации услуги.

В силу [статьи 18](#) Закона N 215-ФЗ жилищный накопительный кооператив обязан обеспечить свободный доступ членов кооператива к ознакомлению со следующими документами:

- уставом кооператива, документами о государственной регистрации;
- внутренними документами кооператива (решениями, постановлениями и так далее);
- положениями о филиалах и представительствах;
- реестром членов кооператива;
- документами бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- приходно-расходными сметами;
- аудиторским заключением о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности кооператива по итогам финансового года;
- документами, подтверждающими права кооператива на имущество, отражаемое на его балансе, а также сведениями о стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности кооператива;
- заключением ревизионной комиссии (ревизора);
- другими документами.

Представить вышеперечисленные документы кооператив обязан в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования ([подпункт 3 пункта 1 статьи 19](#) Закона N 215-ФЗ).

Жилищный накопительный кооператив без предварительного решения общего собрания членов кооператива не вправе совершать сделки по отчуждению находящихся в собственности кооператива жилых помещений, в том числе по обмену жилых помещений, переданных в пользование членам кооператива, другие сделки, влекущие за собой уменьшение имущества кооператива, а также сделки по сдаче жилых помещений внаем или в аренду либо в залог (ипотеку). Такой запрет установлен [пунктом 1 статьи 48](#) Закона N 215-ФЗ. [Пунктом 2 той же статьи](#) названного Закона определено, что кооператив не вправе:

- выдавать займы физическим или юридическим лицам;
- дарить жилые помещения;
- передавать жилые помещения в безвозмездное пользование;
- выступать поручителем своих членов и третьих лиц, а также каким-либо иным способом обеспечивать исполнение обязательств указанными лицами;
- вносить свое имущество в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных товариществ и обществ, паевой фонд производственных кооперативов и иным способом участвовать своим имуществом в формировании имущества юридических лиц, за исключением участия в

формировании имущества саморегулируемых организаций в сфере финансового рынка, объединяющих жилищные накопительные кооперативы.

Жилое помещение, приобретаемое или строящееся кооперативом, может передаваться в залог (ипотеку) только для обеспечения требований по обязательству о возврате кредита либо целевого займа на приобретение или строительство этого жилого помещения. При этом срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом указанного жилого помещения, не может превышать предусмотренный формой участия в деятельности кооператива срок исполнения членом кооператива обязательства о внесении паевого взноса в полном размере ([пункт 3 статьи 48 Закона N 215-ФЗ](#)).

Кооператив не может принимать на себя обязательства, в том числе с отсрочкой или рассрочкой их исполнения, об уступке прав требований, полностью или частично прощать долг, совершать иные действия, которые могут привести к причинению убытков кооперативу или ухудшению финансовой устойчивости его деятельности ([пункт 4 статьи 48 Закона N 215-ФЗ](#)).

При привлечении заемных средств в случае, предусмотренном [пунктом 3 статьи 47 Закона N 215-ФЗ](#), договор займа (кредитный договор) должен быть одобрен до его совершения правлением кооператива. Договор займа (кредитный договор) может быть одобрен правлением кооператива, если размер займа (кредита) не превышает размер средств, которые кооператив вправе привлечь на приобретение или строительство жилого помещения в соответствии со [статьей 47 Закона N 215-ФЗ \(пункт 5 статьи 48 Закона N 215-ФЗ\)](#).

Доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности, в соответствии с [пунктом 4 статьи 16 Закона N 215-ФЗ](#) направляются в резервный фонд кооператива и при достижении указанным фондом размера, установленного уставом кооператива, распределяются между членами кооператива пропорционально их паям путем зачисления соответствующих сумм в счет паевых взносов.

Для расчетов по операциям, связанным с деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, кооперативом открывается отдельный банковский счет, на который зачисляются денежные средства, предусмотренные [статьей 23 Закона N 215-ФЗ](#), являющиеся источниками деятельности кооператива, а также доходы, полученные кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности. Списание или выдача денежных средств с указанного банковского счета допускаются только на цели, связанные с осуществлением кооперативом деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений, в том числе для выплаты действительной стоимости пая выбывшему члену кооператива ([пункт 5 статьи 16 Закона N 215-ФЗ](#)).

На приобретение или строительство кооперативом жилых помещений кооператив, руководствуясь [статьей 23 Закона N 215-ФЗ](#), вправе использовать:

- паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных членских взносов и членских взносов;
- субсидии и субвенции;
- кредиты и займы, получаемые кооперативом;
- средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности

кооператива;

- добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

В случае выявления убытков кооператива, превышающих сумму, равную 25% паевого фонда кооператива, ревизионная комиссия (ревизор) кооператива или исполнительные органы кооператива обязаны потребовать созыва внеочередного общего собрания членов кооператива, и правление кооператива обязано созвать внеочередное общее собрание членов кооператива ([пункт 2 статьи 35 Закона N 215-ФЗ](#)).

Размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для передачи его в пользование члену кооператива, устанавливается уставом кооператива, но не может быть менее 30% от размера паевого взноса члена кооператива ([пункт 1 статьи 47 Закона N 215-ФЗ](#)).

Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива ([пункт 2 статьи 47 Закона N 215-ФЗ](#)).

При недостатке указанных в [пунктах 1 и 2 статьи 47 Закона N 215-ФЗ](#) средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых не может превышать 70% размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать 40% стоимости имущества кооператива.

Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений согласно [пункту 4 статьи 47 Закона N 215-ФЗ](#) не должна превышать 20% стоимости имущества жилищного накопительного кооператива.

Минимальный срок внесения членом кооператива части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, определяется уставом кооператива. При этом начиная со второго года деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений указанный минимальный срок не может быть менее двух лет.

Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом кооператива части паевого взноса до возникновения у члена кооператива такого права при условии соблюдения кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

Жилищный накопительный кооператив за счет взносов членов кооператива обязан формировать резервный фонд в порядке и в размерах, которые предусмотрены [статьей 53 Закона N 215-ФЗ](#) и (или) уставом кооператива. Размер резервного фонда определяется уставом кооператива, но не может быть менее 1,5% от размера паевого фонда кооператива. Средства резервного фонда могут использоваться только для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков кооператива.

Ведение кооперативом бухгалтерского учета и бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежат

обязательной ежегодной проверке аудиторской организацией (аудитором) ([статья 54](#) Закона N 215-ФЗ). Уставом кооператива может быть предусмотрено проведение аудиторской проверки один раз в два года, если сумма активов баланса кооператива не превышает на конец отчетного года шести миллионов рублей.

Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован только в жилищный, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья. Преобразование жилищного кооператива в юридическое лицо иной организационно-правовой формы допускается лишь в случаях, предусмотренных федеральными законами ([статья 13](#) Закона N 215-ФЗ).

В случае если число членов кооператива превысит установленный [Законом N 215-ФЗ](#) предел (более чем пять тысяч человек), кооператив подлежит принудительной реорганизации в судебном порядке в форме разделения или выделения по требованию федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, либо Банка России.

При реорганизации кооператива его права и обязанности переходят к правопреемнику такого кооператива в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом, которые должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного кооператива в отношении всех его кредиторов и должников. Если разделительный баланс кооператива не дает возможность определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по всем обязательствам реорганизованного кооператива перед его кредиторами.

Член реорганизованного кооператива становится членом одного из вновь возникших кооперативов в порядке, установленном решением о реорганизации кооператива, принятым общим собранием членов кооператива, а в случае разделения или выделения кооператива - по решению суда в соответствии с его решением.

Особенности ликвидации жилищных накопительных кооперативов установлены [статьей 14](#) Закона N 215-ФЗ. Кооператив может быть ликвидирован добровольно или по решению суда. Банк России вправе предъявить в суд требование о ликвидации кооператива в случае неоднократного или грубого нарушения положений [Закона N 215-ФЗ](#), установленного Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 223-ФЗ "О саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка" требования об обязательном членстве в саморегулируемой организации в сфере финансового рынка, объединяющей жилищные накопительные кооперативы, а также в иных предусмотренных [Законом N 215-ФЗ](#) случаях.

Ликвидация кооператива влечет за собой прекращение его деятельности без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.

Решение о добровольной ликвидации и назначении ликвидационной комиссии имеет право принять общее собрание членов кооператива.

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия на управление делами кооператива. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого кооператива выступает в суде.

В случае ликвидации кооператива проводится обязательная оценка имущества (движимого и недвижимого имущества, прав требования, долгов) ликвидируемого кооператива. Оценка должна быть проведена до утверждения промежуточного ликвидационного баланса. Ликвидационная комиссия по

требованию членов кооператива обязана представить им для ознакомления отчет об оценке имущества ликвидируемого кооператива. Промежуточный ликвидационный баланс и окончательный ликвидационный баланс утверждаются общим собранием членов кооператива по согласованию с Банком России.

Член кооператива, которому кооператив предоставил в пользование жилое помещение, до утверждения промежуточного ликвидационного баланса вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса. Имущество кооператива, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами кооператива пропорционально их паям.

Напомним, что Федеральным [законом](#) от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Закон N 99-ФЗ) в ГК РФ были изменения внесены.

В целом можно сказать, что с 01.09.2014 все юридические лица, как коммерческие, так и некоммерческие, создаются только в организационно-правовых формах, предусмотренных [главой 4](#) ГК РФ. При этом организации, созданные ранее, должны привести свои наименования и учредительные документы в соответствие с установленными требованиями при первом изменении учредительных документов.

Исчерпывающий перечень организационно-правовых форм, в которых могут создаваться некоммерческие юридические лица, закреплен [статьей 50](#) ГК РФ, и в этот перечень включены потребительские кооперативы, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные кооперативы.

В силу [статьи 123.2](#) ГК РФ потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив".

Обратите внимание, что учредительный документ (устав), наименование некоммерческой организации, созданной до дня вступления в силу [Закона](#) N 99-ФЗ, подлежат приведению в соответствие с нормами [главы 4](#) ГК РФ при первом же изменении уставов.

При этом изменение наименования некоммерческого юридического лица не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование.

Прежние уставы до приведения их в соответствие с нормами [главы 4](#) ГК РФ действуют в части, не противоречащей нормам, вступившим в силу с 01.09.2014.

При регистрации изменений уставов (в связи с приведением их в соответствие с нормами [главы 4](#) ГК РФ) государственная пошлина не взимается.

Изменения, внесенные в учредительные документы юридических лиц, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации учредительных документов, а в случаях, установленных законом, - с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию, о таких изменениях. Однако юридические лица и их учредители (участники) не вправе ссылаться на отсутствие регистрации таких изменений в отношениях с третьими лицами, действовавшими с учетом таких изменений.

СТРОИТЕЛЬСТВО С СОЗДАНИЕМ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ОБЪЕДИНЕНИЯ У ОРГАНИЗАЦИИ (ЖСК И Т.П.)

Строительство жилой недвижимости может осуществляться на некоммерческой основе, но для этих целей должно быть создано юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, основной целью деятельности которой будет являться удовлетворение личных потребностей граждан в жилье. Таким юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации является жилищно-строительный кооператив.

О том, как осуществляется строительство, когда денежные средства будущих собственников жилья аккумулируются в некоммерческой организации, читайте в этой главе.

Прежде всего обратимся к Жилищному [кодексу](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ), поскольку именно этот документ содержит определения жилищного и жилищно-строительного кооперативов.

Согласно [пункту 1 статьи 110](#) ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленном ЖК РФ и другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК) являются потребительскими кооперативами ([пункт 4 статьи 110](#) ЖК РФ), которые, в свою очередь, являются одной из форм некоммерческих организаций, что следует из [статьи 50](#) части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Таким образом, ЖСК является некоммерческой организацией, а это означает, что он не имеет своей целью извлечение прибыли от строительства жилья членам ЖСК и не распределяет полученную прибыль между участниками. А прибыль у ЖСК может быть, так как на основании [пункта 4 статьи 50](#) ГК РФ некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и если это соответствует таким целям. В этом случае на некоммерческую организацию в части осуществления приносящей доход деятельности распространяются положения законодательства, применимые к лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность ([пункт 1 статьи 2](#), [пункт 1 статьи 6](#) ГК РФ), на что обращено внимание в [пункте 21](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

Основные цели деятельности ЖСК прописываются в его Уставе. По сути, Устав ЖСК является основным документом, в котором определяются размеры, состав и порядок внесения вступительных и паевых взносов, а также другие сведения, перечисленные в [статье 113 ЖК РФ](#).

Членом ЖСК в соответствии с [пунктом 1 статьи 111 ЖК РФ](#) может быть:

- гражданин, достигший возраста 16 лет;
- юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;
- юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если ЖСК осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

Однако независимо от того, кто из субъектов выступает в качестве участника ЖСК (физическое лицо или юридическое лицо), главная цель деятельности ЖСК - это удовлетворение потребности граждан в жилье.

Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме у члена ЖСК возникает только после выплаты паевого взноса в полном объеме, что следует из [пункта 1 статьи 129 ЖК РФ](#). До этого момента указанные жилые помещения учитываются в составе капитальных вложений в бухгалтерском учете ЖСК.

Отметим, что [пунктом 4 статьи 218 ГК РФ](#) также определено, что член ЖСК, полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, приобретает право собственности на указанное имущество.

По мнению Минэкономразвития России, изложенному в [Письме](#) от 29.06.2015 N Д23и-2997, если пай выплачен полностью до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, предварительная государственная регистрация права собственности на квартиры за ЖСК, являющимся соинвестором, не требуется, государственная регистрация права собственности членов кооператива (лиц, имеющих право на паенакопления) будет осуществляться на основании справок о полной выплате пая при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по инвестиционному договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества, предусмотренным этим документом.

Если же на момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию пай не выплачен полностью, право собственности возникает у ЖСК при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по инвестиционному договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества, предусмотренным этим документом, соответственно, необходима государственная регистрация права собственности на квартиры за таким кооперативом, а впоследствии осуществляется государственная регистрация перехода права и права собственности членов кооператива (лиц, имеющих право на паенакопления) на основании справки о полной выплате пая.

Обратите внимание! Прежде чем начинать строительство жилой недвижимости, ЖСК необходимо получить и оформить все необходимые документы. В противном случае построенная недвижимость будет признана судом самовольной постройкой.

Напомним, что согласно [статье 222 ГК РФ](#) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в

установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. К тому же лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных [пунктами 3 и 4 статьи 222](#) ГК РФ.

К необходимым документам относятся прежде всего правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на строительство, которое, кстати, получает именно ЖСК.

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации ([статья 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ).

По окончании строительства ЖСК должен получить разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта, перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, содержит [пункт 3 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации. В этот перечень, в частности, включены:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае строительства на основании договора строительного подряда);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документы, подтверждающие соответствие построенного объекта капитального строительства

техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

- схема, отображающая расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);

- заключение органа государственного строительного надзора (в случае если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта приборами учета используемых энергетических ресурсов;

- технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

После того как получено такое разрешение, у участников ЖСК появляется полное право оформить право собственности на полученное жилье. Обратите внимание, что в данном случае происходит именно передача жилых помещений, а не их реализация от ЖСК к участникам кооператива.

Итак, ЖСК при строительстве жилого дома может выступать либо застройщиком, либо заказчиком-застройщиком.

Когда ЖСК выступает застройщиком, он привлекает к строительству заказчика, в функции которого входит непосредственная организация процесса строительства и заключение договоров с подрядными организациями, которые и будут осуществлять строительные работы.

Если же ЖСК выступает заказчиком-застройщиком, то он самостоятельно организует процесс строительства и привлекает строительные подрядные организации.

Денежные средства, направляемые на строительство жилой недвижимости, будут признаваться в бухгалтерском учете ЖСК вложениями во внеоборотные активы и учитываться на [счете 08](#) "Вложения во внеоборотные активы", предназначенном для этих целей Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н. Однако до момента начала строительства взносы участников ЖСК будут учитываться в составе средств целевого финансирования с отражением по кредиту счета 86 "Целевое финансирование".

Напомним читателю, что в соответствии с положениями налогового законодательства некоммерческие организации, в том числе ЖСК, являются налогоплательщиками налога на прибыль организаций, о чем свидетельствуют положения [статьи 246](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

Обратите внимание! 1. Для целей налогового учета доходы и расходы, источником которых являются целевые поступления (в данном случае взносы участников ЖСК), не будут влиять на формирование налоговой базы по налогу на прибыль организаций ([статьи 251](#) и [270](#) НК РФ).

Согласно [пункту 2 статьи 251 НК РФ](#) к целевым поступлениям относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно на основании решений органов государственной власти и местного самоуправления, решений органов управления государственных внебюджетных фондов, а также целевые поступления от других организаций и (или) физических лиц, использованные получателями по назначению.

2. Налогоплательщики - получатели целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений.

Если налогоплательщик расходует целевые средства на цели иные, чем их назначение, то указанные денежные средства подлежат включению в налоговую базу по налогу на прибыль организаций с момента их фактического получения.

3. Взносы в ЖСК можно производить не только денежными средствами, но и иным имуществом. Так, например, если взнос осуществляется подарочными товарами, то такое целевое поступление подлежит включению в налоговую базу по налогу на прибыль организаций. Перечень подарочных товаров содержит [статья 181 НК РФ](#).

Итак, после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ЖСК должен передать жилые помещения своим участникам. Как уже отмечалось в статье, передача жилых помещений осуществляется только тем участникам ЖСК, которые полностью уплатили взнос. Величина указанного взноса определяется сметной стоимостью строительства. На практике может возникнуть ситуация, в которой от участников ЖСК потребуются уплата дополнительных взносов. Возможность уплаты дополнительных взносов должна быть предусмотрена Уставом ЖСК. Сумма расходов на строительство, приходящаяся на переданные квартиры (жилые помещения), списывается за счет целевых средств.

По тем жилым помещениям, в отношении которых взносы оплачены не полностью, существует спорный вопрос. Дело в том, что переданные квартиры в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете должны учитываться в составе основных средств, поскольку выполняются все необходимые условия для признания капитальных вложений объектами основных средств. Это означает, что с момента учета переданных жилых помещений в составе основных средств ЖСК становится плательщиком налога на имущество организаций.

Однако такая позиция законодателя не устраивает ЖСК, поэтому в одном из споров, который решался в судебном порядке, ЖСК отстаивал свою позицию, согласно которой переданные квартиры учитываются в бухгалтерском учете ЖСК в составе вложений во внеоборотные активы и не признаются объектами обложения налогом на имущество организаций. Примером может служить [Решение Арбитражного суда Московской области от 29.08.2008 N А41-К2-21498/07](#).

Обратите внимание! Если ЖСК не решается спорить с налоговыми органами и признает себя плательщиком налога на имущество организаций, то возникает проблема с определением налоговой базы по данному налогу. Дело в том, что в соответствии с положениями [статьи 375 НК РФ](#) налоговой базой по налогу на имущество организаций признается среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено указанной статьей.

Среднегодовая стоимость имущества определяется на основе данных об остаточной стоимости имущества. В отношении отдельных объектов недвижимого имущества налоговая база определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со

[статьей 378.2 НК РФ.](#)

Начисление амортизации по объектам основных средств некоммерческих организаций не предусмотрено. Получается, что в данном случае величина налогового обязательства будет определяться на основании среднегодовой стоимости имущества, рассчитанной исходя из первоначальной стоимости квартиры (жилого помещения).

По окончании процесса строительства и передачи жилых помещений (квартир) участникам кооператива ЖСК может быть преобразован в товарищество собственников жилья. Помимо этого, ЖСК может и самостоятельно осуществлять обслуживание жилого дома и поддерживать его в пригодном для жизни состоянии.

СТРОИТЕЛЬСТВО С СОЗДАНИЕМ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ОБЪЕДИНЕНИЯ У ИНВЕСТОРА (ЖСК И Т.П.)

Строительство жилой недвижимости не всегда осуществляется с коммерческой целью, например, когда организация осуществляет строительство с целью предоставления жилья своим сотрудникам. В такой ситуации организации выгоднее стать членом жилищно-строительного кооператива, нежели самой осуществлять строительство. О том, как это сделать, читайте в настоящей главе.

Определение жилищно-строительного кооператива содержит Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ), согласно [пункту 1 статьи 110](#) которого под жилищным или жилищно-строительным кооперативом понимается добровольное объединение граждан и в установленных законодательством Российской Федерации случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Разница между этими двумя видами кооперативов в том, что члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, а члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома ([пункты 2, 3 статьи 110 ЖК РФ](#)).

Отметим, что [пунктом 3 статьи 110 ЖК РФ](#) предусмотрено, что жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным [законом](#) от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

Кроме того, жилищный кооператив при проведении реконструкции многоквартирного дома выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство, а жилищно-строительный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами ([пункт 4 статьи 110 ЖК РФ](#)), которые, в свою очередь, являются одной из форм некоммерческих

организаций, что следует из [статьи 50](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, согласно вышеприведенным нормам, жилищно-строительный кооператив (далее - ЖСК) не является коммерческой организацией, а это означает, что он не преследует главной целью своей деятельности извлечение прибыли, главная задача ЖСК - это удовлетворение потребностей граждан в жилье. По сути, именно для этих целей и создается ЖСК, который по окончании строительства может быть преобразован в товарищество собственников жилья и осуществлять управление многоквартирным домом.

Членом ЖСК, наряду с гражданами, достигшими возраста 16 лет, может быть:

- юридическое лицо в случае, установленном [пунктом 3 статьи 5](#) Федерального закона от 30.11.2011 N 349-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", согласно которому юридические лица, являющиеся членами ЖСК, созданных до дня вступления в силу названного Закона, сохраняют право членства в указанных кооперативах ([подпункт 2 пункта 1 статьи 111 ЖК РФ](#));

- юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если ЖСК осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме ([подпункт 3 пункта 1 статьи 111 ЖК РФ](#)).

Чтобы стать членом ЖСК, организация на основании положений [статьи 121](#) ЖК РФ должна подать заявление о приеме в члены ЖСК. При этом указанное заявление должно быть рассмотрено в течение месяца правлением ЖСК и утверждено решением общего собрания членов ЖСК. Юридическое лицо признается членом ЖСК с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены ЖСК общим собранием его членов.

Величина паевого взноса определяется исходя из сметной стоимости строительства и подлежит уплате каждым членом ЖСК. Право собственности на жилое помещение член ЖСК сможет зарегистрировать только после полной уплаты паевого взноса, что установлено [пунктом 1 статьи 129](#) ЖК РФ. В противном случае ЖСК не передаст жилое помещение члену ЖСК.

Обратите внимание! Строительство жилой недвижимости зачастую занимает от 2 до 5 лет, поэтому на практике может возникнуть ситуация, когда денежных средств, внесенных на строительство членами ЖСК первоначально, не хватит на завершение строительных работ. Причиной тому могут быть изменение цен на строительные ресурсы, смена подрядной организации вследствие невозможности выполнения строительных работ и так далее. В таком случае для завершения строительства потребуются дополнительные денежные средства. Порядок и условия внесения членами ЖСК дополнительных взносов на строительство необходимо закрепить в Уставе ЖСК.

В соответствии с положениями жилищного законодательства юридическому лицу, принятому в члены ЖСК, на основании решения общего собрания его членов предоставляется жилое помещение в доме жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

При этом законодательство допускает право общей долевой собственности на пай. То есть, другими словами, несколько организаций вправе оплатить пай частями, тогда каждой из этих организаций будет принадлежать лишь часть жилого помещения (жилых помещений).

В бухгалтерском учете организации - члена ЖСК вступительный взнос и паевые взносы будут отражаться на счете 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". Целесообразно к данному счету открыть несколько субсчетов, чтобы движение информации прослеживалось более наглядно, например:

Дебет 76, субсчет "Расчеты по вступительным взносам в ЖСК";

Дебет 76, субсчет "Расчеты по паевым взносам в ЖСК";

Дебет 76, субсчет "Расчеты по дополнительным взносам в ЖСК".

Уплата взносов денежными средствами будет отражаться корреспонденцией по дебету **счета 76** и кредиту **счетов 50** "Касса", **51** "Расчетные счета", предназначенных для этих целей Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н.

Что касается налогообложения, то паевые взносы на строительство, внесенные организацией - членом кооператива, не будут облагаться налогом на добавленную стоимость (далее - НДС). Основание этому - положения **статей 39** и **146** Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

Напомним, что **подпунктом 4 пункта 3 статьи 39** НК РФ установлено, что передача имущества, если такая передача носит инвестиционный характер (в частности, вклады в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ, вклады по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности), договору инвестиционного товарищества, паевые взносы в паевые фонды кооперативов), не признается реализацией товаров, работ или услуг.

Для целей налогового учета передача средств от инвестора к заказчику приравнивается к взносам инвестиционного характера и не облагается НДС на основании **пункта 2 статьи 146** НК РФ.

Не возникает налоговой базы по НДС и при передаче построенного жилья от ЖСК к его участнику. В соответствии с положениями **статьи 146** НК РФ объектом налогообложения по НДС признается реализация товаров, работ, услуг, передача имущественных прав на территории Российской Федерации. Другими словами, первичным собственником жилых помещений в кооперативном доме является именно член ЖСК, полностью оплативший стоимость пая, у ЖСК нет права собственности на указанные жилые помещения.

Взносы в ЖСК, какие бы они не были, являются добровольными, поскольку ЖСК в соответствии с жилищным законодательством, а именно **пунктом 1 статьи 110** ЖК РФ, является добровольным объединением граждан и юридических лиц, о чем мы говорили в самом начале статьи. **Глава 25** НК РФ для целей налогообложения прибыли признает лишь взносы в некоммерческие организации, которые носят обязательный характер. То есть без уплаты данных взносов организация и вовсе не сможет осуществлять свою хозяйственную деятельность. Об этом свидетельствует **подпункт 29 пункта 1 статьи 264** НК РФ, согласно которому к прочим расходам, связанным с производством и реализацией, относятся взносы, вклады и иные обязательные платежи, уплачиваемые некоммерческим организациям, если уплата таких взносов, вкладов и иных обязательных платежей является условием для осуществления деятельности налогоплательщиком - плательщиком таких взносов, вкладов и иных обязательных платежей. Подтверждением указанной позиции законодателя являются Письма Минфина России от 11.02.2010 **N 03-03-06/1/63**, от 07.12.2009 **N 03-03-06/1/790**.

Взносы в некоммерческие организации, которые не носят обязательного характера, не учитываются для целей налогообложения прибыли. Об этом свидетельствуют положения [статьи 270 НК РФ](#), которая устанавливает перечень расходов, которые не уменьшают налоговую базу по налогу на прибыль организаций. В частности, [пунктом 40 статьи 270 НК РФ](#) установлено, что при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются расходы в виде взносов, вкладов и иных обязательных платежей, уплачиваемых некоммерческим организациям и международным организациям, кроме указанных в [подпунктах 29 и 30 пункта 1 статьи 264 НК РФ](#).

Как сказано в Письмах Минфина России от 06.02.2015 [N 03-03-06/1/4991](#), от 10.11.2017 [N 03-03-07/74157](#), положения [подпункта 29 пункта 1 статьи 264 НК РФ](#) применимы в случае, когда уплата взносов, вкладов и иных обязательных платежей некоммерческим организациям является условием для осуществления деятельности налогоплательщика в силу норм законодательства Российской Федерации. В иных случаях, в том числе когда обязательность уплаты платежей некоммерческой организации обусловлена исключительно соглашением с такой некоммерческой организацией и не следует из законодательства Российской Федерации, указанная [норма](#) не применяется.

Как уже отмечалось в статье, организация становится членом ЖСК, как правило, с целью удовлетворения потребностей в жилье своих сотрудников. Поэтому после того, как ЖСК закончит строительство дома, получит разрешение на ввод дома в эксплуатацию, он обязан передать жилое помещение организации. Напомним читателю, что ЖСК вправе передать жилое помещение участнику ЖСК только после того, как участник выплатит полную сумму паевого взноса.

Организация, получившая от ЖСК жилые помещения, должна передать их своим сотрудникам. Если организация осуществляет такую передачу на безвозмездной основе, то у нее не возникает дохода, а следовательно, и не возникает обязанности заплатить налог на прибыль организации. Такой точки зрения придерживаются московские налоговики в [Письме УФНС России по городу Москве от 15.01.2009 N 19-12/001819](#). В [Письме](#) сказано, что при безвозмездной передаче сотруднику (дарении) жилого помещения, принадлежащего организации, не предполагается получение организацией каких-либо доходов. В связи с этим данная передача является безвозмездной передачей имущества. В [пункте 16 статьи 270 НК РФ](#) предусмотрено, что при определении налоговой базы не учитываются расходы в виде стоимости безвозмездно переданного имущества и расходов, связанных с такой передачей. Следовательно, при безвозмездной передаче имущества - объекта жилищного фонда организация не получает экономической выгоды, в связи с этим у нее не возникает дохода, учитываемого для целей налогообложения прибыли. Расходы в виде стоимости безвозмездно переданного имущества на основании [пункта 16 статьи 270 НК РФ](#) также не учитываются в составе расходов при формировании налоговой базы по налогу на прибыль организаций.

Обратите внимание! В данном случае у сотрудника организации возникает обязанность по уплате налога на доходы физических лиц в соответствии с положениями [главы 23 НК РФ](#). [Пунктом 1 статьи 211 НК РФ](#) установлено, что при получении налогоплательщиком дохода от организации в натуральной форме в виде товаров (работ, услуг), иного имущества, налоговая база определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), иного имущества, исчисленная исходя из их цен, определяемых в порядке, аналогичном предусмотренному [статьей 105.3 НК РФ](#).

При этом организация выступает налоговым агентом по отношению к физическому лицу - сотруднику организации на основании положений [статьи 226 НК РФ](#). Однако если при выплате дохода налог удержать невозможно, то налоговый агент обязан в срок не позднее 1 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом, в котором возникли соответствующие обстоятельства, письменно

известить налоговый орган о невозможности удержания налога. В таком случае физическое лицо обязано будет самостоятельно уплатить налог на доходы физических лиц на основании уведомления налогового органа.

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ - ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ИХ ПРИВЕДЕНИЕ В СООТВЕТСТВИЕ С ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ

На сегодняшний день такая форма управления многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья, привлекает к себе все больше внимания собственников помещений в многоквартирных домах. Это свидетельствует о повышении интереса жильцов к судьбе собственного дома и готовности брать на себя ответственность при решении вопросов по его эксплуатации, содержанию и ремонту. В настоящей главе рассмотрим правовое положение, порядок создания, а также другие правовые моменты, касающиеся товарищества собственников жилья, а также вопросы его приведения в соответствие с товариществом собственников недвижимости.

В силу [пункта 1 статьи 135](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в иных случаях ([пункт 2 статьи 136](#) ЖК РФ), имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Приведенное выше определение является очень громоздким, поэтому для лучшего понимания приведем причины создания такой некоммерческой организации, как товарищество собственников жилья (далее - товарищество, ТСЖ), ими являются:

- совместное управление соответствующим общим имуществом;
- обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах - распоряжения таким общим имуществом;
- обеспечение совместного использования имущества.

Решение о создании товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании. В то же время необходимо знать, что ТСЖ может быть создано только тогда, когда за его создание проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме ([пункт 1 статьи 136](#) ЖК РФ).

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений ([пункт 1.1 статьи 136 ЖК РФ](#)).

[Пунктом 2 статьи 136 ЖК РФ](#) предусмотрена возможность создания товарищества при объединении собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, а также собственников нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности (если иное не предусмотрено его уставом), является юридическим лицом в форме некоммерческой организации и считается созданным с момента его государственной регистрации ([пункты 4, 5 статьи 135 ЖК РФ](#)). С этого момента оно приобретает права, соответствующие целям его деятельности, и несет связанные с этой деятельностью обязанности. Как и всякое юридическое лицо, товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печать со своим наименованием и другое.

При государственной регистрации ТСЖ представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме ([пункт 5 статьи 136 ЖК РФ](#)).

Решение собственников помещений в многоквартирном доме о создании товарищества является реализацией их обязанности по выбору способа управления домом. При этом способ управления многоквартирным домом может быть в любое время изменен общим собранием собственников помещений. Так, оно может принять решение о преобразовании ТСЖ в жилищный или жилищно-строительный кооператив ([статья 140 ЖК РФ](#)).

ЖК РФ установлены основные права товарищества ([пункт 1 статьи 137 ЖК РФ](#)). Итак, товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели;

- 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;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Кроме того, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ согласно [пункту 2 статьи 137 ЖК РФ](#) вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Каждый член товарищества обязан участвовать в общих расходах ТСЖ. В противном случае товарищество имеет право в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Помимо этого, товарищество собственников жилья может потребовать в суде полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения собственником обязательств по уплате таких платежей и взносов и оплате иных общих расходов ([пункты 3, 4 статьи 137 ЖК РФ](#)).

[Статьей 138 ЖК РФ](#) установлены основные обязанности товарищества собственников жилья. Специальная правоспособность товарищества предполагает наличие только тех обязанностей (как и прав), которые соответствуют целям деятельности товарищества.

ТСЖ, в частности, обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества дома; выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на это имущество. Товарищество обязано соблюдать права и законные интересы собственников помещений; представлять законные интересы собственников, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Для того чтобы товарищество функционировало, необходимы органы управления. Ими являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества ([статья 144 ЖК РФ](#)).

Общее собрание - это высший орган, который созывают в порядке, определенном в уставе. Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания, перечислены в [статье 145 ЖК РФ](#), между тем уставом ТСЖ к компетенции общего собрания членов товарищества помимо вышеуказанных вопросов также может быть отнесено решение иных вопросов. Также общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции правления товарищества.

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ определен в [статье 146 ЖК РФ](#). При этом согласно [статье 148 ЖК РФ](#) созыв и проведение общего собрания относится к компетенции правления товарищества и, более того, является его обязанностью.

Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания ([пункт 1 статьи 146 ЖК РФ](#)).

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня ([пункт 2 статьи 146 ЖК РФ](#)).

Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со [статьей 45 ЖК РФ](#) и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Согласно [пункту 4 статьи 146 ЖК РФ](#) решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по ряду особо значимых вопросов принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. К таким вопросам относятся:

- реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов ([подпункт 2 пункта 2 статьи 145 ЖК РФ](#));

- получение товариществом заемных средств, в том числе банковских кредитов ([подпункт 6 пункта 2 статьи 145 ЖК РФ](#));

- определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества ([подпункт 7 пункта 2 статьи 145 ЖК РФ](#)).

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества ([пункт 5 статьи 146 ЖК РФ](#)).

Следует отметить, что решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном [статьями 47 и 48 ЖК РФ](#).

Если в уставе товарищества предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе, с учетом функций указанных систем, проведение общего собрания членов ТСЖ с использованием системы осуществляется с соблюдением требований, установленных [статьей 47.1 ЖК РФ \(пункт 7 статьи 146 ЖК РФ\)](#).

Правление ТСЖ - это коллегиальный исполнительный орган управления товарищества, подотчетный общему собранию членов товарищества, который осуществляет руководство деятельностью товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья ([пункты 1, 4 статьи 147 ЖК РФ](#)).

Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества ([пункт 3 статьи 147 ЖК РФ](#)).

Членом правления ТСЖ не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества ([пункт 3.1 статьи 147 ЖК РФ](#)).

Заседания правления ТСЖ созываются председателем правления в сроки, установленные уставом товарищества. Правление правомочно принимать решения, если на его заседании присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом ТСЖ. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются его председателем, секретарем заседания правления товарищества ([пункты 5, 6 статьи 147 ЖК РФ](#)).

Согласно [статье 148 ЖК РФ](#) в обязанности правления ТСЖ входят:

- обеспечение соблюдения товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- осуществление контроля за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о

финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их (данное правомочие выглядит, мягко говоря, странно, поскольку в трудовых отношениях на стороне работодателя выступает не правление, а само товарищество как юридическое лицо; кроме того, заключение и расторжение трудовых договоров всегда осуществляет не коллегиальный, а единоличный исполнительный орган);
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей.

Председатель правления является единоличным исполнительным органом управления товарищества, избираемым правлением из числа своих членов на срок, определяемый уставом товарищества ([пункт 3 статьи 147](#), [пункт 1 статьи 149](#) ЖК РФ).

В соответствии с [пунктом 4 статьи 145](#) ЖК РФ общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества. Если председатель правления совершает действия, не устраивающие членов товарищества, то можно инициировать внеочередное общее собрание и избрать нового председателя.

Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества ([пункт 2 статьи 149](#) ЖК РФ).

Контрольным органом во всех ТСЖ является ревизионная комиссия (ревизор). Данный орган не относится к числу органов управления товарищества: он не осуществляет организационную и исполнительно-распорядительную деятельность, а реализует лишь одну специфическую функцию управления - контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, так называемый внутренний аудит.

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества ([пункт 1 статьи 150](#) ЖК РФ).

Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии не является самостоятельным контрольным органом, его основная задача - организационно-техническое обеспечение деятельности ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ, руководствуясь [пунктом 3 статьи 150 ЖК РФ](#):

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 3) 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;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством. Согласно [статье 57 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (далее - ГК РФ) реорганизация может иметь место в случаях:

- слияния двух и более юридических лиц в одно;
- присоединения одного юридического лица к другому;
- разделения юридического лица на два и более;
- выделения из юридического лица двух и более;
- преобразования юридического лица в другую организационно-правовую форму.

В соответствии со [статьей 136 ЖК РФ](#) два и более товарищества не могут обслуживать один многоквартирный дом. Следовательно, действующее в одном многоквартирном доме товарищество не может разделиться на два (и более); из него также не может быть выделено другое товарищество собственников жилья. Однако подобного ограничения не установлено в случае, если одно товарищество создано в двух многоквартирных домах и собственники помещений в этих домах намерены "разделиться".

Слияние и присоединение может произойти в том случае, если два ТСЖ, созданные в двух многоквартирных домах, имеют намерение объединиться ([пункт 2 статьи 136 ЖК РФ](#)).

Любая реорганизация ТСЖ требует государственной регистрации вновь возникших юридических лиц ([статьи 51 и 57 ГК РФ](#)).

ЖК РФ не устанавливает каких-либо особенностей порядка ликвидации товарищества, следовательно, в этих вопросах необходимо руководствоваться [статьями 61 - 65 ГК РФ](#).

Ликвидируется товарищество собственников жилья в следующих случаях:

- по решению общего собрания собственников;

- по решению суда, принятому в соответствии с [пунктом 3 статьи 61 ГК РФ](#).

Товарищество считается прекратившим существование после внесения сведений о его прекращении в Единый государственный реестр юридических лиц.

Согласно [пункту 2 статьи 141 ЖК РФ](#) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% от общего числа голосов таких собственников.

А теперь вновь обратимся к [ГК РФ](#) и напомним, что с 01.09.2014 все юридические лица, как коммерческие, так и некоммерческие создаются только в организационно-правовых формах, предусмотренных [главой 4 ГК РФ](#). При этом организации, созданные ранее, должны привести свои наименования и учредительные документы в соответствие с новыми требованиями при первом изменении учредительных документов.

Согласно [статье 48 ГК РФ](#) юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

К юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют корпоративные права, относятся корпоративные организации ([статья 65.1 ГК РФ](#)).

[Статья 50 ГК РФ](#) закрепляет, что юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться, в частности, в организационно-правовых формах:

- потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;

- товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья.

Учредительный документ (устав), наименование некоммерческой организации, созданной до 01.09.2014, то есть до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", подлежат приведению в соответствие с нормами [главы 4 ГК РФ](#) при первом же изменении уставов.

При этом изменение наименования некоммерческого юридического лица не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование.

Прежние уставы до приведения их в соответствие с нормами [главы 4 ГК РФ](#) действуют в части, не противоречащей нормам, вступившим в силу с 01.09.2014.

При регистрации изменений уставов (в связи с приведением их в соответствие с нормами [главы 4 ГК РФ](#)) государственная пошлина не взимается.

Изменения, внесенные в учредительные документы юридических лиц, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации учредительных документов, а в случаях, установленных законом, - с момента уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию, о таких изменениях. Однако юридические лица и их учредители (участники) не вправе ссылаться на отсутствие регистрации таких изменений в отношениях с третьими лицами, действовавшими с учетом таких изменений.

Вопрос о создании и госрегистрации ТСЖ был рассмотрен ФНС в [Письме](#) от 26.06.2015 N СА-2-14/752@. В нем сказано, что письмом УФНС России разъяснено, что ГК РФ предусмотрена возможность создания ТСЖ как вида товарищества собственников недвижимости. При этом исходя из положений [пункта 1 статьи 54](#), [пунктов 1 и 2 статьи 123.12](#) ГК РФ наименование ТСЖ должно включать слова "товарищество собственников недвижимости" и может содержать указание на вид недвижимого имущества - "товарищество собственников недвижимости (жилья)". Правовых оснований для государственной регистрации ТСЖ как самостоятельной организационно-правовой формы не имеется.

Данная позиция УФНС России по области соответствует позиции, изложенной в [Письме](#) ФНС России от 27.03.2015 N СА-17-14/33.

Вместе с тем в [Письме](#) N СА-2-14/752@ отмечено, что Федеральным [законом](#) от 23.05.2015 N 133-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в Федеральный закон "О политических партиях" (вступил в силу с 23.05.2015) в [пункт 1 статьи 54](#) ГК РФ внесены изменения, в соответствии с которыми юридическое лицо имеет свое наименование, содержащее указание на организационно-правовую форму, а в случаях, когда законом предусмотрена возможность создания вида юридического лица, - указание только на такой вид. Наименование некоммерческой организации должно содержать указание на характер деятельности юридического лица.

Учитывая, что ТСЖ создается как вид товарищества собственников недвижимости ([подпункт 4 пункта 3 статьи 50](#) ГК РФ), указание в наименовании ТСЖ его организационно-правовой формы - товарищества собственников недвижимости - в настоящее время не требуется. В наименовании указывается только вид - товарищество собственников жилья. При этом сведения об организационно-правовой форме товарищества собственников жилья должны быть указаны в его уставе.

Напомним также, что с 01.09.2014 деятельность по управлению многоквартирными домами управляющими организациями подлежит лицензированию, что следует из [раздела X](#) "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами" ЖК РФ. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Управляющей организацией является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом, что следует из [пункта 4.2 статьи 20](#) ЖК РФ.

В силу [пункта 1 статьи 192](#) ЖК РФ лицензия выдается органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии. Отметим, что лицензионная комиссия - это постоянно действующий орган, созданный субъектом Российской Федерации, в которой не менее 1/3 членов являются представителями саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций, указанных в [пункте 8 статьи 20](#) ЖК РФ ([статья 201](#) ЖК РФ).

Обратите внимание! С 11.01.2018 лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана, при этом лицензия не подлежит передаче третьим лицам. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации ([пункт 4 статьи 192 ЖК РФ](#)).

Напомним, что до указанной даты лицензия предоставлялась без ограничения срока ее действия. Соответствующие изменения в [пункт 4 статьи 192 ЖК РФ](#) были внесены Федеральным [законом](#) от 31.12.2017 N 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 485-ФЗ).

Срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный обновленным [пунктом 4 статьи 192 ЖК РФ](#), применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется с 11.01.2018, что следует из [пункта 7 статьи 5 Закона N 485-ФЗ](#).

На основании [пункта 5 статьи 192 ЖК РФ](#) к отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального [закона](#) от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее - Закон N 99-ФЗ) с учетом особенностей, установленных ЖК РФ.

Согласно [пункту 6 статьи 192 ЖК РФ](#) положения [Закона N 99-ФЗ](#) о приостановлении, возобновлении действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии не применяются при осуществлении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

[Положение](#) о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - Положение N 1110).

Для получения лицензии соискателем лицензии должны быть соблюдены лицензионные требования, перечисленные в [статье 193 ЖК РФ](#).

К лицензионным требованиям, установленным [пунктом 1 статьи 193 ЖК РФ](#), относятся:

- регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации (юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются) ([подпункт 1](#));

- отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее ([подпункт 1.1](#));

- наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица,

руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата ([подпункт 2](#)).

Квалификационный аттестат выдается при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен ([статья 202 ЖК РФ](#)). [Порядок](#) проведения квалификационного экзамена, порядок определения результатов квалификационного экзамена, [Порядок](#) выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов, [форма](#) квалификационного аттестата, [Перечень](#) вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене, предусмотренных [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110, утверждены Приказом Минстроя России от 05.12.2014 N 789/пр;

- отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления ([подпункт 3](#));

- отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии ([подпункт 4](#)).

Реестр дисквалифицированных лиц управляющих организаций является общедоступным и открытым, формируется и ведется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, а с 01.05.2015 - в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

Запись в реестр дисквалифицированных лиц вносится уполномоченным федеральным органом исполнительной власти не позднее дня, следующего за днем представления органом государственного жилищного надзора сведений о вступлении в законную силу решения суда о назначении административного наказания в виде дисквалификации;

- отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии ([подпункт 5](#)).

Сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - сводный федеральный реестр лицензий) также ведется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации ([статья 195 ЖК РФ](#)).

Сведения, содержащиеся в указанном реестре, подлежат размещению в ГИС ЖКХ, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации. Перечень сведений, содержащихся в реестре, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Сведения об аннулировании лицензии, внесенные в сводный федеральный реестр лицензий, подлежат хранению в течение трех лет с даты их внесения;

- соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных [пунктом 10 статьи 161 ЖК РФ \(подпункт 6\)](#);

- соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных [пунктом 10.1 статьи 161 ЖК РФ \(подпункт 6.1\)](#).

В [Письме](#) Минстроя России от 13.01.2017 N 570-АЧ/04 "Об изменениях законодательства о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" даны разъяснения, в частности по соблюдению лицензионных требований, указанных в [подпунктах 6 и 6.1 пункта 1 статьи 193 ЖК РФ](#). Из [Письма](#) следует, что в соответствии с Федеральным [законом](#) от 28.12.2016 N 469-ФЗ до 31.12.2017 (на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя - до 30.06.2019) включительно лицензионным требованием в соответствии со [статьей 193 ЖК РФ](#) являлось соблюдение управляющими организациями [пункта 10 статьи 161 ЖК РФ](#) о размещении информации о деятельности в соответствии с требованиями [Стандарта](#) раскрытия информации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 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 01.01.2018 (на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя - с 01.07.2019) лицензионным требованием в соответствии со [статьей 193 ЖК РФ](#) является соблюдение [пункта 10.1 статьи 161 ЖК РФ](#) о размещении информации о деятельности управляющей организации в ГИС ЖКХ;

- иные требования, установленные Правительством Российской Федерации ([подпункт 7](#)).

Основанием для получения лицензии являются заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии, составленное в соответствии с [пунктом 5 Положения](#) N 1110, и документы (копии документов), перечисленные в [пункте 6 Положения](#) N 1110.

Принятие лицензионной комиссией решения о выдаче лицензии или об отказе в выдаче лицензии осуществляется в порядке, установленном [статьей 14 Закона](#) N 99-ФЗ с учетом положений [статей 194 и 201 ЖК РФ \(пункт 10 Положения](#) N 1110). Отметим, что согласно [пункту 1 статьи 194 ЖК РФ](#) заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии и прилагаемые к нему документы рассматриваются органом государственного жилищного надзора в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня их приема. По результатам рассмотрения заявления орган государственного жилищного надзора осуществляет подготовку для лицензионной комиссии мотивированного предложения о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении.

Имейте в виду, что за предоставление лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, за ее переоформление, а также за выдачу дубликата лицензии уплачивается государственная пошлина в размере и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Так, согласно [подпункту 134 пункта 1 статьи 333.33](#) Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

- за предоставление лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - 30 000 руб.;

- за переоформление лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по

управлению многоквартирными домами - 5 000 руб.;

- за предоставление (выдача) дубликата лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - 5 000 руб.

Завершая статью, отметим, что за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии [статьей 14.1.3](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ - БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ

Управление товариществом собственников жилья является одним из способов управления многоквартирным домом, который предлагает собственникам помещений в таком доме российское жилищное законодательство.

Товарищество собственников жилья, создаваемое в форме некоммерческой организации, является юридическим лицом, следовательно, одной из его обязанностей является ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

О бухгалтерском учете в товариществах собственников жилья мы и поговорим в этой главе.

Товариществом собственников жилья согласно [пункту 1 статьи 135](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 136](#) ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Органами управления товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ, товарищество) являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества ([статья 144](#) ЖК РФ). Одной из обязанностей правления ТСЖ является, как мы сказали в начале статьи, ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности ([пункт 7 статьи 148](#) ЖК РФ).

Основным документом, которым должно руководствоваться ТСЖ при ведении бухгалтерского учета, является Федеральный [закон](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ).

Кроме вышеназванного документа вопросы бухгалтерского учета регулируются федеральными и

отраслевыми стандартами, нормативными актами Центрального банка Российской Федерации, предусмотренными **пунктом 6 статьи 21** Закона N 402-ФЗ, рекомендациями в области бухгалтерского учета, стандартами экономического субъекта (**статья 21** Закона N 402-ФЗ).

В настоящее время федеральные и отраслевые стандарты, предусмотренные **Законом** N 402-ФЗ, отсутствуют, но работа по их разработке ведется в соответствии с **Программой** разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг., утвержденной Приказом Минфина России от 18.04.2018 N 83н.

Как сказано в **пункте 1 статьи 30** Закона N 402-ФЗ до утверждения федеральных и отраслевых стандартов бухгалтерского учета, предусмотренных **Законом** N 402-ФЗ, применяются правила ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, утвержденные Минфином России и Центральным Банком России до вступления в силу Закона N 402-ФЗ, то есть до 01.01.2013.

Более того, на основании **пункта 1.1 статьи 30** Закона N 402-ФЗ с 19.07.2017 действующие на территории России положения по бухгалтерскому учету (далее - ПБУ), утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 по 01.01.2013, признаны для целей Закона N 402-ФЗ федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее - ФСБУ).

Иными словами, пока в роли ФСБУ выступают действующие ПБУ, утвержденные Минфином России в указанный период. Одним из таких документов является **Положение** по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н (далее - ПБУ 1/2008), которое применяется в части, не противоречащей **Законоу** N 402-ФЗ. Формированием учетной политики занимается главный бухгалтер или иное лицо, на которое в соответствии с законодательством Российской Федерации возложено ведение бухгалтерского учета организации, что следует из **пункта 4** ПБУ 1/2008. Приказ (распоряжение) по учетной политике ТСЖ утверждается его руководителем.

Объектами бухгалтерского учета являются факты хозяйственной жизни, активы и обязательства, источники финансирования деятельности экономического субъекта, доходы и расходы, иные объекты в случае, если это установлено федеральными стандартами (**статья 5** Закона N 402-ФЗ).

Бухгалтерский учет должен вестись непрерывно с даты государственной регистрации до даты прекращения деятельности в результате реорганизации или ликвидации (**пункт 3 статьи 6** Закона N 402-ФЗ).

Для отражения операций на счетах бухгалтерского учета следует руководствоваться **Планом** счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и **Инструкцией** по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н (далее - План счетов, Инструкция). Но **План** счетов содержит большое количество счетов, которые вряд ли будут использоваться ТСЖ в силу специфики его деятельности. Поэтому на основе предлагаемого Минфином **Плана** счетов ТСЖ следует разработать и утвердить свой рабочий план счетов, то есть выбрать те счета бухгалтерского учета, на которых будут отражаться осуществляемые ТСЖ хозяйственные операции. Рабочий план счетов утверждается приказом по учетной политике ТСЖ.

ПБУ 1/2008 содержит положение о том, что при формировании учетной политики должны быть утверждены формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, документов для внутренней бухгалтерской отчетности, а также правила документооборота и технология обработки

учетной информации ([пункт 4 ПБУ 1/2008](#)). Первым этапом при разработке правил документооборота является определение видов первичной учетной документации, которая будет использоваться ТСЖ для документального подтверждения фактов хозяйственной деятельности.

[Статьей 9](#) Закона N 402-ФЗ установлено, что каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом. Формы первичных документов определяет руководитель экономического субъекта по представлению лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета. В аналогичном порядке утверждаются и формы регистров бухгалтерского учета, что следует из [статьи 10](#) Закона N 402-ФЗ.

Таким образом, ТСЖ могут разработать свои формы документов либо использовать унифицированные, разработанные Госкомстатом России. Если ТСЖ примет решение об использовании унифицированных форм документации, то это положение должно быть закреплено в учетной политике.

Следует помнить, что ТСЖ, руководствуясь [пунктом 1 статьи 29](#) Закона N 402-ФЗ, обязаны хранить первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую (финансовую) отчетность, аудиторские заключения о ней, в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года.

Несколько слов следует сказать о формах отчетности, которые должно представлять ТСЖ. Исходя из [Информации](#) Минфина России "Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2015)", при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческие организации руководствуются:

- законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете;
- [Положением](#) по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н, в части, не противоречащей [Закону](#) N 402-ФЗ;
- [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н, в части, не противоречащей [Закону](#) N 402-ФЗ;
- [Планом](#) счетов, о котором мы упомянули выше;
- [Приказом](#) Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

В соответствии с [Законом](#) N 402-ФЗ бухгалтерская отчетность некоммерческой организации, а значит, и ТСЖ, в общем случае состоит из бухгалтерского [баланса](#), [отчета](#) о целевом использовании средств и приложений к ним. На это же указывает Минфин России в [Письме](#) от 13.08.2013 N 07-01-12/32729.

Вместе с тем, как следует из [Письма](#) Минфина России от 27.12.2013 N 07-01-06/57795 "Об упрощенных способах ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность", некоммерческие организации, указанные в [подпункте 2 пункта 4 статьи 6](#) Закона N 402-ФЗ, вправе применять упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, то есть

применять только бухгалтерский **баланс** и **отчет** о целевом использовании средств.

Поскольку ТСЖ является некоммерческой организацией, оно вправе вести упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Из **подпункта 10 пункта 3 статьи 21** Закона N 402-ФЗ следует, что упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, для ТСЖ, имеющих право применять такие способы в соответствии с Законом N 402-ФЗ, должны устанавливаться федеральным стандартом. Однако на сегодняшний день такого стандарта нет.

Между тем Минфин России дал разъяснения о порядке применения упрощенной системы бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, изложив их:

- в **Информации** от 29.06.2016 N ПЗ-3/2016 "Об упрощенной системе бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности" (далее - Информация N ПЗ-3/2016);

- в **Информации** N ПЗ-3/2015 "Об упрощенной системе бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности" (далее - Информация N ПЗ-3/2015).

Так, в **пункте 1.2** Информации N ПЗ-3/2016, **пункте 1.2** Информации N ПЗ-3/2015 сказано, что организация, применяющая упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее - упрощенные способы), имеет возможность самостоятельно избирать, какие упрощенные способы применять для ведения бухгалтерского учета (вне зависимости от применения других упрощенных способов). Выбор отдельных упрощенных способов осуществляется, как правило, исходя из условий хозяйствования, величины организации и других соответствующих факторов. При этом необходимо исходить из требования **пункта 1 статьи 13** Закона N 402-ФЗ, согласно которому бухгалтерская отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовом результате его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений.

В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимость, расположенная внутри или за пределами многоквартирного дома. Из **статьи 151** ЖК РФ вытекает, что средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества. На основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества (**пункт 3 статьи 152** ЖК РФ);

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- прочих поступлений.

Поскольку в рамках одной статьи рассмотреть порядок отражения в бухгалтерском учете всех

возможных хозяйственных операций, осуществляемых ТСЖ, не представляется возможным, остановимся на некоторых из них.

Обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов ТСЖ, суммы поступившего бюджетного финансирования

Поступления платежей от членов товарищества не признаются доходом ТСЖ и отражаются в учете в качестве средств целевого финансирования. Планом счетов для учета средств целевого финансирования предназначен балансовый **счет 86** "Целевое финансирование", причем Инструкцией к этому **счету** определено, что он предназначен для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных средств и других.

Поступившие от членов ТСЖ средства отражаются записью по дебету счетов 50 "Касса", 51 "Расчетные счета" в корреспонденции с кредитом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Бюджетные средства могут быть получены ТСЖ только на определенные цели. В бухгалтерском учете такие финансовые ресурсы получили название средств целевого финансирования. Еще в 1997 году Приказом Госстроя от 14.07.1997 N 17-45 "Об утверждении Рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья" были утверждены одноименные **рекомендации**, где сказано, что средства целевого финансирования ТСЖ образуются, в частности, из целевых взносов домовладельцев и средств бюджетного финансирования, в том числе по предоставлению льгот отдельным категориям граждан, субсидий, предоставленных гражданам при оплате жилья и коммунальных услуг.

К счету, на котором учитывается целевое финансирование, можно открыть следующие субсчета:

- 86-1 "Целевые взносы собственников жилья";
- 86-2 "Компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг";
- 86-3 "Дотации из местного бюджета";
- 86-4 "Скидки льготным категориям населения";
- 86-5 "Поступления от предпринимательской (хозяйственной деятельности)";
- 86-6 "Прочие целевые поступления".

Так, например, если ТСЖ продажа товаров (работ, услуг) осуществляется с учетом льгот, то в качестве целевого финансирования ею будут учитываться суммы бюджетных средств, получаемых ею на компенсацию расходов, связанных с реализацией товаров (работ, услуг) с учетом льгот.

Средства бюджетного финансирования на компенсацию квартплаты отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". При получении таких средств из бюджета следует сделать запись по дебету счета 51 "Расчетные счета" и кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ

В начале статьи мы сказали о том, что ТСЖ - это некоммерческая организация, то есть организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая прибыль между участниками. Тем не менее ТСЖ, как некоммерческая организация, может осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено ее уставом, лишь постольку, поскольку это служит достижению цели, ради которых она создана, и если это соответствует такой цели. Такое право дает ТСЖ [пункт 4 статьи 50](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если ТСЖ осуществляет приносящую доход деятельность, например, выполняет работы и оказывает услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, не связанные с общим имуществом собственников, то ТСЖ обязано вести учет доходов и расходов от приносящей доход деятельности. Раздельный учет доходов и расходов следует вести еще и потому, что при его отсутствии ТСЖ не будет иметь права не облагать налогом на прибыль организаций целевые поступления собственников помещений.

Как показывает практика, ТСЖ осуществляет приносящую доход деятельность, когда в его штате есть, например, слесари, электрики, сантехники. Стоимость дополнительных работ и услуг определяется ТСЖ и оформляется каким-либо внутренним документом (прайс-листом).

В статье мы также говорили, что ТСЖ должен быть разработан рабочий план счетов. И если осуществляемые расходы учитываются ТСЖ на счете 20 "Основное производство", то к этому счету следует открыть субсчета для учета расходов на ведение уставной деятельности товарищества, и для учета расходов на выполнение (оказание) дополнительных работ (услуг).

Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается доходом от обычных видов деятельности в сумме, согласованной сторонами, что следует из [пунктов 5, 6.1, 12](#) Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Доходы от приносящей доход деятельности следует отражать по кредиту счета 90 "Продажи", [субсчет 90-1](#) "Выручка", предусмотренном для этих целей Планом счетов, в корреспонденции со [счетом 62](#) "Расчеты с покупателями и заказчиками" (либо на отдельном субсчете к [счету 76](#) "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", в зависимости от учетной политики ТСЖ).

Напомним, что выполнение работ и оказание услуг на территории Российской Федерации является объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость, что следует из [подпункта 1 пункта 1 статьи 146](#) Налогового кодекса Российской Федерации. Следовательно, со стоимости дополнительных работ (услуг) следует исчислить НДС к уплате в бюджет.

Как правило, собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают оказываемые им дополнительные услуги, внося денежные средства в кассу ТСЖ. Поступление денежных средств отражается записью по дебету счета 50 "Касса" и кредиту счета 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" (76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами").

Предположим, что слесарем ТСЖ были выполнены работы на внутриквартирном имуществе члена ТСЖ из материалов, приобретенных заказчиком. Слесарю была начислена заработная плата согласно установленным сдельным расценкам. Оплата заказчиком произведена в день выполнения работ.

Данные хозяйственные операции, связанные с приносящей доход деятельностью ТСЖ, будут отражены в учете следующим образом с применением счетов:

20-2 "Затраты на ведение предпринимательской деятельности";

50 "Касса";

62 "Расчеты с покупателями и заказчиками";

68 "Расчеты по налогам и сборам";

69 "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению";

70 "Расчеты с персоналом по оплате труда";

90-1 "Прочие доходы";

90-2 "Прочие расходы";

90-3 "Налог на добавленную стоимость";

90-9 "Сальдо прочих доходов и расходов";

99 "Прибыли и убытки".

Дебет 50 Кредит 62 - получена оплата от заказчика работ;

Дебет 62 Кредит 90-1 - признан доход от выполнения работ;

Дебет 90-3 Кредит 68 - начислен НДС со стоимости выполненных работ;

Дебет 20-2 Кредит 70 - начислена заработная плата слесарю за выполненные работы;

Дебет 20-2 Кредит 69 - начислены страховые взносы на сумму оплаты труда;

Дебет 90-2 Кредит 20-2 - списана себестоимость выполненных работ;

Дебет 90-9 Кредит 99 - отражен финансовый результат от выполнения работ (прибыль).

Ремонт общего имущества многоквартирного дома

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы на содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт ([пункт 1 статьи 158 ЖК РФ](#)).

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве,

Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом Методических **рекомендаций**, утвержденных Приказом Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с указанными Методическими **рекомендациями** (**пункт 4 статьи 158 ЖК РФ**).

Решение о проведении капитального ремонта принимается общим собранием членом ТСЖ. Напомним, что ТСЖ, руководствуясь **статьей 137 ЖК РФ**, вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома. ТСЖ вправе устанавливать на основе сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Поступление взносов от членом ТСЖ на капитальный ремонт дома отражается в учете записью по дебету счета 51 "Расчетные счета" и кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". Взносы на капитальный ремонт также не являются доходом ТСЖ, поскольку включаются в состав целевого финансирования.

Дебет 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" Кредит 86 "Целевое финансирование" - создан резервный фонд на проведение капитального ремонта многоквартирного дома на основании решения общего собрания членом ТСЖ.

Дебет 51 "Расчетные счета" Кредит 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - поступили денежные средства от членом ТСЖ на проведение капитального ремонта дома.

Ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть выполнен как собственными силами ТСЖ, так и с привлечением подрядных организаций.

Если ремонт выполняют работники ТСЖ, то затраты на проведение ремонта будут учитываться по дебету счета 20 "Основное производство" и кредиту счетов 10 "Материалы", 70 "Расчеты с персоналом по оплате труда", 69 "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению" и других счетов.

По окончании ремонтных работ затраты, учтенные на счете 20 "Основное производство", должны быть списаны за счет средств целевого финансирования, то есть следует составить корреспонденцию по дебету счета 86 "Целевое финансирование" и кредиту счета 20 "Основное производство".

Если ремонт многоквартирного дома будет выполняться с привлечением специализированных подрядных организаций, то корреспондировать с дебетом счета 20 "Основное производство" будет счет 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками". Погашение задолженности перед подрядной организацией при расчетах денежными средствами отразится записью по дебету счета 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" и кредиту счета 51 "Расчетные счета". списание затрат на ремонт,

отраженных на счете 20 "Основное производство", как и в предыдущем случае, будет произведено за счет средств целевого финансирования.

Учет объектов основных средств

Основным документом, устанавливающим правила учета основных средств, является **Положение** по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01). Правила **ПБУ 6/01** применяются с учетом Методических **указаний** по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н (далее - Методические указания N 91н). Напомним, что и **ПБУ 6/01**, и Методические **указания** N 91н применяются в части, не противоречащей **Закону** N 402-ФЗ.

Условия, которые одновременно должны выполняться для того, чтобы актив мог быть принят к учету в составе основных средств, перечислены в **пункте 4** ПБУ 6/01. Эти условия не содержат стоимостного критерия отнесения имущества к объектам ОС, тем не менее если лимит стоимости актива, закрепленный в учетной политике ТСЖ, не превышает 40 000 руб. за единицу, то активы, удовлетворяющие условиям **пункта 4** ПБУ 6/01, могут отражаться в составе материально-производственных запасов.

Объект принимается на учет в качестве основного средства, если он отвечает необходимым условиям и приведен в состояние, пригодное для использования.

Под сроком полезного использования понимается период времени, в течение которого использование объекта способно приносить экономическую выгоду (доходы) организации. Для определения срока полезного использования основного средства в бухгалтерском учете возможно применение **Классификации** основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект, определяемый в соответствии с **пунктом 6** ПБУ 6/01.

Основные средства на основании **пункта 7** ПБУ 6/01 принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен **пунктами 8 - 12** ПБУ 6/01 и зависит от способа поступления основного средства в организацию. Независимо от формы поступления основных средств в организацию первоначальная стоимость формируется с учетом затрат на доставку объекта и приведение его в состояние, пригодное для использования.

Обратите внимание! Согласно **пункту 8.1** ПБУ 6/01 организация, которая в силу **статьи 6** Закона N 402-ФЗ вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, может определять первоначальную стоимость основных средств:

- при их приобретении за плату - по цене поставщика (продавца) и затрат на монтаж (при наличии таких затрат и если они не учтены в цене);

- при их сооружении (изготовлении) - в сумме, уплачиваемой по договорам строительного подряда и иным договорам, заключенным с целью приобретения, сооружения и изготовления основных средств.

При этом иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств, включаются в состав расходов по обычным видам деятельности в полной сумме в том периоде, в котором они были понесены.

Первоначальная стоимость основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, в дальнейшем изменению не подлежит. Исключения составляют случаи достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Если в общем случае стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации, то по объектам основных средств некоммерческих организаций, а именно таковой является ТСЖ, амортизация не начисляется. По ним на забалансовом счете производится обобщение информации о суммах износа, начисляемого линейным способом. Такой порядок установлен **пунктом 17 ПБУ 6/01**. Но если основное средство будет приобретено за счет средств, полученных от приносящей доход деятельности, и для ведения этой деятельности будет использоваться, то амортизацию по нему следует начислять в общем порядке.

Обратите внимание! В соответствии с **пунктом 19 ПБУ 6/01** ТСЖ, которое в силу **статьи 6** Закона N 402-ФЗ вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, может начислять годовую сумму амортизации единовременно по состоянию на 31 декабря отчетного года либо периодически в течение отчетного года за периоды, определенные организацией. Выбранный способ необходимо закрепить в учетной политике.

Кроме того, им предоставлено право начислять амортизацию производственного и хозяйственного инвентаря единовременно в размере первоначальной стоимости объектов таких средств при их принятии к бухгалтерскому учету.

Затраты на восстановление объекта основных средств отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся. Затраты на модернизацию и реконструкцию объекта основных средств после их окончания увеличивают первоначальную стоимость такого объекта, если в результате модернизации и реконструкции улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и тому подобное) объекта основных средств (**пункт 27 ПБУ 6/01**).

Стоимость выбывающих основных средств подлежит списанию с бухгалтерского учета. Доходы и расходы от списания отражаются в учете в том отчетном периоде, к которому они относятся, и подлежат зачислению на счет прибылей и убытков в качестве прочих доходов и расходов, что определено **пунктом 31 ПБУ 6/01**.

Основные средства, принадлежащие организации на праве собственности, учитываются на счете 01 "Основные средства". Принятие к бухгалтерскому учету основных средств, а также изменение их первоначальной стоимости при достройке, дооборудовании и реконструкции отражается по дебету счета 01 "Основные средства" в корреспонденции со счетом 08 "Вложения во внеоборотные активы".

Допустим, что ТСЖ за счет целевых поступлений приобрело офисную технику, которая будет использоваться для ведения уставной деятельности. На счетах бухгалтерского учета ТСЖ должны быть отражены следующие записи с применением счетов:

01 "Основные средства";

08-4 "Приобретение объектов основных средств";

19-1 "Налог на добавленную стоимость при приобретении объектов основных средств";

51 "Расчетные счета";

60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками";

83 "Добавочный капитал";

86 "Целевое финансирование";

010 "Износ основных средств".

Дебет 51 Кредит 60 - произведена оплата поставщику за офисную технику;

Дебет 08-4 Кредит 60 - поступившая оргтехника отражена в составе вложений во внеоборотные активы;

Дебет 19-1 Кредит 60 - отражена сумма НДС, предъявленная поставщиком;

Дебет 08-4 Кредит 19-1 - учтена в составе вложений во внеоборотные активы предъявленная поставщиком сумма НДС;

Дебет 01 Кредит 08-4 - отражена в составе объектов основных средств приобретенная оргтехника по первоначальной стоимости;

Дебет 86 Кредит 83 - отражено использование средств целевых поступлений;

Дебет 010 - начислен износ по приобретенному основному средству (ежемесячно в течение установленного срока полезного использования).

Мы рассмотрели учет основных средств, являющихся собственностью самого ТСЖ как некоммерческой организации. Но ТСЖ может приобретать и объекты основных средств, которые будут являться общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Такие объекты отражать на своем балансе ТСЖ не вправе. Их учет ведется на забалансовом счете, например, 014 "Объекты общего имущества".

На счетах бухгалтерского учета приобретение объектов основных средств, являющихся общим имуществом собственников помещений, будет отражено следующими записями:

Дебет 20 "Основное производство", 26 "Общехозяйственные расходы" Кредит 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - приобретены объекты основных средств - общее имущество;

Дебет 86 "Целевое финансирование" Кредит 20 "Основное производство", 26 "Общехозяйственные расходы" - отражено использование средств целевого финансирования;

Дебет 014 "Объекты общего имущества" - отражено общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ - НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Гражданский кодекс Российской Федерации подразделяет все организации на коммерческие и некоммерческие. Первые ставят основной целью своей деятельности извлечение прибыли, вторые такой цели не ставят, предоставляя социальные услуги, содействуя развитию культуры, образования, осуществляя другую общественно полезную деятельность.

Одним из видов некоммерческих организаций являются товарищества собственников жилья, которые как форма управления многоквартирным домом в настоящее время привлекают к себе все больше внимания собственников помещений в многоквартирных домах.

О том, как осуществляется налогообложение товариществ собственников жилья, мы и поговорим далее в этой главе.

Итак, как мы только что сказали, товарищество собственников жилья является одной из форм некоммерческих организаций. Некоммерческой организацией, как следует из [пункта 1 статьи 50](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками. Деятельность товариществ собственников жилья регулируется [ГК РФ](#), а также [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

К товариществам собственников жилья применяются нормы о товариществах собственников недвижимости ([статьи 123.12 - 123.14](#) ГК РФ).

Исходя из [пункта 1 статьи 135](#) ЖК РФ товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ, товарищество) признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое с целью:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 136](#) ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов;

- обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов;

- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;

- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ;

- осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

ТСЖ, наряду с управляющими организациями, жилищными и жилищно-строительными

кооперативами, относятся к организациям жилищно-коммунального хозяйства, что следует из [пункта 5.20](#) Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения N 22-ЖКХ (сводная) "Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы", утвержденных Приказом Росстата от 13.02.2017 N 88.

Стоит обратить внимание, что в соответствии со [статьей 192](#) ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия).

Лицензия выдается органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации, предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. При этом она не подлежит передаче третьим лицам. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой управляющей организацией, установлен [Положением](#) о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в этом доме на общем собрании, что следует из [статьи 136](#) ЖК РФ. В то же время необходимо знать, что решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

ТСЖ является юридическим лицом, создаваемым, как мы уже отметили, в форме некоммерческой организации и считается созданным с момента его государственной регистрации. С этого же момента оно приобретает права, соответствующие целям его деятельности, и несет связанные с этой деятельностью обязанности. Как всякое юридическое лицо, товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печать со своим наименованием. Создается ТСЖ без ограничения срока деятельности (если иное не предусмотрено его уставом).

ТСЖ наделяется определенными правами и обязанностями, в частности, на основании [статьи 137](#) ЖК РФ товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

- определять смету доходов и расходов на год. При этом ТСЖ не правомочно устанавливать налоги и сборы, обладающие признаками, предусмотренными [пунктом 2 статьи 8](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), а также взыскивать налоги и сборы, установленные законодательством о налогах и сборах, на что обращено внимание в [Письме](#) Минфина России от 23.03.2009 N 03-02-08/18;

- устанавливать на основе сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу собственников жилья.

Обязанности ТСЖ перечислены в [статье 138 ЖК РФ](#).

Органами управления ТСЖ являются общее собрание товарищества и правление товарищества, что установлено [статьей 144 ЖК РФ](#). Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания ТСЖ, определены [пунктом 2 статьи 145 ЖК РФ](#), обязанности правления ТСЖ - [статьей 148 ЖК РФ](#).

Перейдем к вопросам налогообложения и, соответственно, к [НК РФ](#).

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Не подлежит налогообложению НДС на территории Российской Федерации реализация коммунальных услуг, предоставляемых, в частности, ТСЖ при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение. Такая норма установлена [подпунктом 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#).

Применяя указанную [норму](#), следует руководствоваться [пунктом 4 статьи 154 ЖК РФ](#), согласно которому 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.

Таким образом, услуги, указанные в [пункте 4 статьи 154 ЖК РФ](#), предоставляемые товариществами собственников жилья, освобождаются от налогообложения НДС при условии, что данные коммунальные услуги приобретаются ими у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

Здесь стоит обратить внимание на [Письмо](#) ФНС России от 30.10.2015 N СД-4-3/18991 "О направлении письма Минфина России" (вместе с [Письмом](#) Минфина России от 23.09.2015 N 03-07-15/54498), в котором чиновники пояснили следующее.

Федеральным [законом](#) от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", вступившим в силу с 01.09.2014 (за исключением отдельных положений), введена организационно-правовая форма юридического лица - товарищество собственников недвижимости, к которым относятся в том числе ТСЖ.

Организации, имеющие организационно-правовую форму товарищества собственников недвижимости, в [подпунктах 29 и 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) не поименованы.

[ГК РФ](#) предусмотрена возможность создания ТСЖ как вида товарищества собственников

недвижимости. При этом исходя из положений [пункта 1 статьи 54](#), [пунктов 1 и 2 статьи 123.12 ГК РФ](#) наименование ТСЖ должно включать слова "товарищество собственников недвижимости" и может содержать указание на вид недвижимого имущества - "товарищество собственников недвижимости (жилья)".

Таким образом, по мнению чиновников, лишь в случае указания в наименовании на вид недвижимого имущества - "жилья" товарищества собственников недвижимости следует рассматривать в качестве товариществ, осуществляющих деятельность в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с [подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#). В связи с этим операции, перечисленные в указанных [подпунктах 29 и 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#), предоставляемые, выполняемые (оказываемые) товариществами собственников недвижимости (жилья), освобождаются от налогообложения НДС.

В то же время коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями товариществам собственников жилья, в перечень операций, освобождаемых от налогообложения НДС, не включены, в связи с чем такие услуги подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 18.01.2012 N 03-07-14/06. Указанная позиция подтверждена [Постановлением](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.02.2011 N 12552/10.

Таким образом, от налогообложения НДС освобождается предоставление коммунальных услуг товариществами собственников жилья по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих коммунальных услуг, в том числе с учетом НДС, у организаций коммунального комплекса, что подтверждают и [Письма](#) Минфина России от 21.11.2011 N 03-07-14/112, от 19.03.2014 N 06-05-17/11844.

Аналогичный порядок применения освобождения от налогообложения НДС установлен и [подпунктом 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) по работам (услугам) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с названным [подпунктом](#) не подлежит налогообложению на территории Российской Федерации реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) товариществами собственников жилья, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Согласно [пункту 1 статьи 11 НК РФ](#) институты, понятия и термины гражданского, семейного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в НК РФ, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено НК РФ.

Поскольку понятие "содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме" НК РФ не предусмотрено, при определении данного понятия следует руководствоваться [пунктом 11](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее - Правила N 491), которым установлен перечень услуг по содержанию общего имущества. На это указывает Минфин России в [Письме](#) от

26.08.2014 N 03-07-11/42608.

В силу [пункта 11](#) Правил N 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в [пункте 13](#) Правил N 491 ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- 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;

- 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;

- содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- 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;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в [подпунктах "а" - "д" пункта 2](#) правил N 491, 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;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном

законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- 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 так далее);

- 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Таким образом, от налогообложения НДС освобождаются операции по реализации вышеперечисленных работ (услуг) по содержанию, а также ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемые ТСЖ по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих работ (услуг) у организаций и предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

При этом работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые товариществам организациями и предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от налогообложения НДС не освобождены, на что обращено внимание в [Письме](#) Минфина России от 23.12.2009 N 03-07-15/169.

Также в [Письме](#) отмечено, что НК РФ не предусмотрено освобождение от налогообложения коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в доме, работ (услуг) по управлению многоквартирными домами и других работ (услуг), выполняемых (оказываемых) собственными силами ТСЖ.

Не следует забывать о том, что налогоплательщики, осуществляющие операции по реализации товаров (работ, услуг), не подлежащие налогообложению НДС, вправе отказаться от освобождения таких операций от налогообложения. Такое право предоставлено налогоплательщикам [пунктом 5 статьи 149](#) НК РФ, и для его реализации следует представить соответствующее заявление в налоговый орган по месту учета не позднее 1-го числа налогового периода, с которого налогоплательщик намерен отказаться от освобождения или приостановить его использование. В этом случае налогообложение и налоговые вычеты по товарам (работам, услугам), приобретаемым для осуществления операций, следует производить в общеустановленном порядке.

Согласно [пункту 3 статьи 162](#) НК РФ в налоговую базу по НДС не включаются, в частности, денежные средства, полученные ТСЖ на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на формирование фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. При этом освобождение от налогообложения НДС стоимости ремонтных работ, оплачиваемых за счет средств данного резерва, НК РФ не предусмотрено, на что обращено внимание в [Письме](#) Минфина России от 04.10.2012 N 03-07-11/399. Аналогичные разъяснения содержатся в [Письме](#) ФНС России от 12.05.2014 N ГД-4-3/8909@.

Налог на прибыль

Еще раз обратимся к ЖК РФ и напомним, что ТСЖ вправе заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в доме, договоры, а также выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги ([пункт 1 статьи 137 ЖК РФ](#)).

На членов ТСЖ, в свою очередь, возложена обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Если в соответствии с уставом ТСЖ на товарищество возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории, предоставлению коммунальных услуг, по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту, и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и при этом действует от своего имени, а не от имени членов ТСЖ, то есть не является посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ соответствующие работы (услуги), и на членов ТСЖ возложены обязанности по оплате данной деятельности ТСЖ, то налогообложение средств, поступающих на счет ТСЖ, осуществляется в порядке, рассмотренном в [Письме Минфина России от 26.02.2007 N 03-07-15/24](#).

Объектом налогообложения налогом на прибыль для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, на основании [статьи 247 НК РФ](#) являются полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, определенных в порядке, установленном главой 25 "Налог на прибыль организаций" НК РФ.

Определяя налоговую базу, следует помнить о том, что [статья 251 НК РФ](#) содержит перечень доходов, не учитываемых при налогообложении, причем перечень этих доходов является исчерпывающим. [Пунктом 2 статьи 251 НК РФ](#) установлено, что при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), а также отчисления на формирование в установленном [статьей 324 НК РФ](#) порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья их членами ([подпункт 1 пункта 2 статьи 251 НК РФ](#)).

В [Письме Минфина России от 26.02.2007 N 03-07-15/24](#) указано, что ЖК РФ аккумулятивное членских взносов членами ТСЖ не предусмотрено. Члены ТСЖ вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со [статьей 171 ЖК РФ](#), что установлено [пунктом 5 статьи 155 ЖК РФ](#). Обязанность внесения таких платежей возникает не в связи с членством в ТСЖ, а в связи с владением и пользованием.

Таким образом, средства, поступившие от членов ТСЖ в оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, а также в оплату коммунальных услуг, целевыми поступлениями, по мнению Минфина, не являются.

Плата членом ТСЖ за работы (услуги) по обеспечению надлежащего состояния жилого дома и придомовой территории, по содержанию и ремонту нежилых помещений, по капитальному ремонту дома, а также плата за коммунальные услуги является выручкой от реализации работ (услуг) и, соответственно, учитывается ТСЖ при исчислении налога на прибыль. При этом для целей налогообложения ТСЖ учитываются расходы, отвечающие требованиям [статьи 252 НК РФ](#). Такая же позиция высказана в Письмах Минфина России от 27.11.2007 [N 03-03-07/23](#), от 12.02.2008 [N 03-03-06/4/7](#), от 17.12.2008 [N 03-03-06/4/97](#), от 26.06.2012 [N 03-03-07/29](#), в Письме ФНС России от 09.08.2010 [N ШС-37-3/8663@](#) "О налогообложении товариществ собственников жилья". В этих Письмах сказано, в частности, о том, что обязательные платежи, поступающие ТСЖ от их членов, в соответствии с общеустановленным порядком включаются в налоговую базу по налогу на прибыль организаций. При этом коммунальные платежи, например, такие как плата за свет, горячую и холодную воду, вывоз мусора и тому подобное, одновременно с отражением их в доходной части ТСЖ учитываются в составе расходов, так как должны быть перечислены соответствующим организациям, оказывающим эти услуги, и тем самым под налогообложение не подпадают.

Если же в соответствии с Уставом, утвержденным общим собранием членом ТСЖ, на товарищество возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома, и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членом ТСЖ (то есть является, исходя из договорных обязательств, посредником, закупающим по поручению членом ТСЖ вышеперечисленные услуги), то налогообложение налогом на прибыль средств, поступающих на счета ТСЖ от данной посреднической деятельности, осуществляется в порядке, предусмотренном [подпунктом 9 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#), то есть только в части посреднического, агентского или иного аналогичного вознаграждения ТСЖ за его посреднические, агентские или иные аналогичные услуги.

Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 25.10.2010 [N 03-07-14/77](#).

Следует отметить, что при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиками в рамках целевого финансирования, что следует из [подпункта 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#). При этом налогоплательщики должны вести раздельный учет доходов и расходов, полученных и произведенных в рамках целевого финансирования. При отсутствии раздельного учета полученные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное налогоплательщиком и использованное им по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами:

- в виде средств бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными домами ТСЖ на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2007 [N 185-ФЗ](#) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон [N 185-ФЗ](#));

- в виде средств бюджетов, выделяемых на доленое финансирование проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с [ЖК РФ](#) товариществам собственников жилья;

- в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ТСЖ на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Таким образом, денежные средства, полученные ТСЖ из бюджета на капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках реализации [Закона N 185-ФЗ](#), не включаются в налоговую базу по налогу на прибыль. На это же указывает Минфин России в [Письме](#) от 03.06.2013 N 03-03-06/4/200113.

Не подлежат налогообложению также бюджетные средства, выделяемые ТСЖ в соответствии с [ЖК РФ](#) на долевое финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Иными словами, в налоговую базу не включаются даже те денежные средства, которые получены ТСЖ вне рамок реализации [Закона N 185-ФЗ](#).

Кроме того, не подлежат налогообложению средства собственников помещений в многоквартирных домах, поступающие на счета ТСЖ на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Организации, помимо общей системы налогообложения, могут применять и специальные налоговые режимы, в частности упрощенную систему налогообложения (далее - УСН), порядок определения доходов и расходов при которой регулируется [главой 26.2 НК РФ](#).

Согласно [пункту 1 статьи 346.15 НК РФ](#) при применении УСН в составе доходов учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2 статьи 248 НК РФ](#). В соответствии с [пунктом 1 статьи 248 НК РФ](#) к доходам в целях главы 25 НК РФ относятся:

- доходы от реализации, определяемые в порядке, установленном [статьей 249 НК РФ](#) с учетом положений главы 25 НК РФ;

- внереализационные доходы, определяемые в порядке, установленном [статьей 250 НК РФ](#) с учетом положений главы 25 НК РФ.

При этом доходы, предусмотренные [статьей 251 НК РФ](#), в составе доходов не учитываются.

В [Письме](#) ФНС России от 22.04.2011 N KE-4-3/6526@ "О налогообложении товариществ собственников жилья" отмечено, что на основании [подпункта 1 пункта 2 статьи 251 НК РФ](#) товарищества собственников жилья, применяющие УСН, при определении налоговой базы не учитывают вступительные взносы, членские взносы, пожертвования, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ его членами.

Учет других платежей, поступающих ТСЖ от его членов, в составе доходов будет зависеть от договорных отношений ТСЖ и его членов.

Так, если в соответствии с уставом, утвержденным общим собранием членов товарищества, на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и при этом действует от своего имени, а не от имени членов

ТСЖ (то есть исходя из договорных обязательств не является посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ указанные услуги), и на членов ТСЖ возложены обязанности по оплате данной деятельности ТСЖ, то в соответствии со [статьей 249](#) НК РФ суммы платежей членов ТСЖ за жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет организации, являются выручкой от реализации работ (услуг) и, соответственно, должны учитываться ТСЖ в составе ее доходов при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН.

При этом если товарищество применяет УСН с объектом налогообложения "доходы, уменьшенные на величину расходов", то оно вправе для целей налогообложения учитывать расходы, отвечающие требованиям, предусмотренным [пунктом 1 статьи 252](#) НК РФ.

В случае если сумма исчисленного в общем порядке налога меньше суммы исчисленного минимального налога, такие налогоплательщики обязаны уплатить минимальный налог в размере 1 процента налоговой базы, которой являются доходы, определяемые в соответствии со [статьей 346.15](#) НК РФ ([пункт 6 статьи 346.18](#) НК РФ).

Если в соответствии с уставом на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению вышеуказанных жилищно-коммунальных услуг и ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) (то есть является исходя из договорных обязательств посредником, закупающим услуги по поручению членов ТСЖ), то на основании [подпункта 9 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ доходом указанной организации будет являться комиссионное, агентское или иное аналогичное вознаграждение.

Обратите внимание, что с 01.01.2018 вступил в силу [подпункт 4 пункта 1.1 статьи 346.15](#) НК РФ, которым установлено, что доходы, полученные ТСЖ, товариществами собственников недвижимости, управляющими организациями, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами (далее - управляющая организация) от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями, при определении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, в составе их доходов не учитываются.

По мнению Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 14.06.2018 N 03-11-06/2/40525, положения названного выше [подпункта](#) распространяются в том числе и на доходы, полученные управляющей организацией от собственников (пользователей) недвижимости в оплату оказанных им коммунальных услуг, в случае оказания таких коммунальных услуг управляющей организацией, заключившей договоры ресурсоснабжения (договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

СОБСТВЕННЫЕ КОТЕЛЬНЫЕ

На балансе многих организаций, осуществляющих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, имеются котельные.

В этой главе мы рассмотрим некоторые вопросы, касающиеся стационарных котельных, эксплуатируемых организациями ЖКХ, а именно вопросы, связанные с необходимостью их регистрации, учета, эксплуатации оборудования.

Прежде всего отметим, что котельные представляют собой комплект технологически

взаимосвязанных тепловых энергоустановок, расположенных в обособленных производственных зданиях, встроенных (пристроенных или надстроенных) помещениях с котлами, водонагревателями и котельно-вспомогательным оборудованием, предназначенным для выработки теплоты. Котельные бывают не только стационарными, но и передвижными. Котельная установка передвижная - это транспортабельная котельная установка, имеющая ходовую часть. Транспортабельная котельная установка - это комплекс, состоящий из котла, вспомогательного оборудования, системы управления и защиты, помещения (контейнера), в котором смонтировано все оборудование, и приспособлений для транспортирования с целью быстрого изменения места пользования.

Но поскольку темой нашей статьи мы выбрали котельные стационарные, о них и будем вести речь дальше.

Итак, как уже было отмечено выше, оборудование стационарных котельных размещается в обособленных производственных зданиях, а также встроенных, пристроенных или надстроенных помещениях (далее - здания). Такие здания являются объектами недвижимости, поскольку перемещение их без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Такой вывод следует из [пункта 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), согласно которой к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу [статьи 1](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [статьей 130](#) ГК РФ.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН).

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итак, здание стационарной котельной подлежит государственной регистрации.

Оборудование котельной государственной регистрации в соответствии с [Законом N 218-ФЗ](#) не подлежит, поскольку оно монтируется отдельно внутри здания котельной. Но в отношении такого оборудования следует обратить внимание на иной момент, а именно на то, относится ли оно к опасным производственным объектам, подлежащим регистрации. Чтобы выяснить это, обратимся к Федеральному [закону](#) от 21.07.1997 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (далее - Закон N 116-ФЗ).

Опасными производственными объектами в соответствии с [пунктом 1 статьи 2](#) Закона N 116-ФЗ являются предприятия или их цехи, участки, площадки, а также иные производственные объекты, перечень которых приведен в [Приложении 1](#) к Закону N 116-ФЗ.

К категории опасных производственных объектов относятся, в частности, объекты, на которых:

- получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются в указанных в [Приложении 2](#) к Закону N 116-ФЗ количествах опасные вещества (воспламеняющиеся, окисляющие, горючие, взрывчатые, токсичные и высокотоксичные вещества, вещества, представляющие опасность для окружающей среды);

- используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07 мегапаскала: пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии); воды при температуре нагрева более 115 градусов Цельсия; иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 мегапаскала.

Опасные производственные объекты на основании [пункта 2 статьи 2](#) Закона N 116-ФЗ подлежат регистрации в государственном реестре.

[Правила](#) регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.1998 N 1371 (далее - [Правила N 1371](#)).

Для регистрации объектов в госреестре организации и индивидуальные предприниматели, эксплуатирующие эти объекты, не позднее 10 рабочих дней со дня начала их эксплуатации представляют в установленном порядке на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, сведения, характеризующие каждый объект ([пункт 5](#) [Правил N 1371](#)). Административный [регламент](#) по предоставлению Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной услуги по регистрации опасных производственных объектов в государственном реестре опасных производственных объектов утвержден Приказом Ростехнадзора от 25.11.2016 N 494.

Организациям и индивидуальным предпринимателям, эксплуатирующим соответствующие объекты, выдаются свидетельства установленного образца о регистрации этих объектов в государственном реестре. В свидетельство о регистрации объекта в государственном реестре включаются сведения о его классе опасности.

Исключение объекта из госреестра производится на основании заявления (за исключением случая, предусмотренного [абзацем пятым пункта 7](#) [Правил N 1371](#)) эксплуатирующих его организации или индивидуального предпринимателя на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью, в случаях, установленных [пунктом 7](#) [Правил N 1371](#).

Еще в 2000 году в совместном [Письме](#) Федерального горного и промышленного надзора Российской Федерации от 04.09.2000 N 03-35/342 и Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 07.09.2000 N ЛЧ-3918/12 было указано, что при регистрации объектов в госреестре опасных производственных объектов необходимо руководствоваться следующим:

- опасным производственным объектом по признаку использования оборудования, работающего под давлением более 0,07 МПа или при температуре нагрева воды более 115 градусов Цельсия, является котельная (крупная котельная), работающая на одну теплоточную сеть города и иного поселения. При этом границами опасного производственного объекта являются границы территории, обслуживаемой теплоэнергетической организацией жилищно-коммунального хозяйства;

- наличие газа во внутренних системах газоснабжения котельной идентифицируются отдельно по признаку наличия воспламеняющихся веществ в составе опасного производственного объекта, которым является система теплоснабжения, обслуживаемая организацией жилищно-коммунального хозяйства. Границами опасного производственного объекта являются границы территории, обслуживаемой теплоснабжающей организацией жилищно-коммунального хозяйства.

Несмотря на то что в **Письме** Федеральный горный и промышленный надзор Российской Федерации и Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу ссылаются на старые нормы **Закона** N 116-ФЗ, данные разъяснения актуальны и сейчас.

Таким образом, котельная, эксплуатируемая организацией или индивидуальным предпринимателем, может быть отнесена к опасным производственным объектам, подлежащим регистрации в госреестре, сразу по двум признакам, как по признаку использования оборудования, так и по признаку наличия газа во внутренних системах газоснабжения котельной.

Необходимо также обратить внимание на то, что эксплуатация взрывопожароопасных производственных объектов представляет собой вид деятельности, на осуществление которой требуется лицензия, что следует из **подпункта 12 пункта 1 статьи 12** Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности". Обратите внимание, что в названном **подпункте** сказано, что лицензированию подлежит эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности. Присвоение класса опасности опасному производственному объекту осуществляется при его регистрации в государственном реестре (**пункт 4 статьи 2** Закона N 116-ФЗ).

Положение о лицензировании эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.06.2013 N 492.

Теперь перейдем к вопросам учета котельных. Поскольку, как мы определили, здание котельной является объектом недвижимости, отражение объекта недвижимого имущества в учете организации ЖКХ зависит от способа поступления этого объекта в организацию. Здание котельной может быть приобретено у другой организации за плату, построено или получено каким-либо иным способом (мена, дарение, безвозмездная передача).

Напомним, что единые требования к бухгалтерскому учету установлены Федеральным **законом** от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ). К документам в области регулирования бухгалтерского учета относятся федеральные и отраслевые стандарты, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, предусмотренные **пунктом 6 статьи 21** Закона N 402-ФЗ, рекомендации в области бухгалтерского учета, стандарты экономического субъекта (**пункт 1 статьи 21** Закона N 402-ФЗ).

В настоящее время федеральные и отраслевые стандарты, предусмотренные **Законом** N 402-ФЗ, отсутствуют, но работа по их разработке ведется в соответствии с **Программой** разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг., утвержденной Приказом Минфина России от 18.04.2018 N 83н.

До утверждения федеральных и отраслевых стандартов, предусмотренных **Законом** N 402-ФЗ, следует применять правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до его вступления в силу, то

есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, следует признавать для целей названного Закона федеральными стандартами ([статья 30](#) Закона N 402-ФЗ).

Объект недвижимости, если он не предназначен для перепродажи и предоставления в аренду, и в бухгалтерском, и в налоговом учете учитывается в качестве объекта основных средств, поскольку удовлетворяет всем условиям, которые должны выполняться для принятия активов в состав основных средств.

Основными документами, которыми следует руководствоваться, формируя информацию об основных средствах, являются:

- [Положение](#) по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01);

- Методические [указания](#) по бухгалтерскому учету основных средств утверждены Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н (далее - Методические указания N 91н).

К основным средствам согласно [пункту 5](#) ПБУ 6/01 относятся, в частности, здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование. Таким образом, здание котельной, являющееся объектом недвижимого имущества, должно быть отражено организацией ЖКХ в составе объектов основных средств.

Думается, что учет объектов основных средств не вызовет затруднений у бухгалтеров организаций ЖКХ, тем не менее остановимся на отдельных моментах учета, вызывающих наибольшее число вопросов читателей.

Одним из способов поступления объектов основных средств в организацию ЖКХ, как мы уже сказали, является создание их путем строительства хозяйственным способом или с привлечением подрядных строительных организаций.

Капитальными вложениями на основании [статьи 1](#) Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (далее - Закон N 39-ФЗ) признаются инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

Затраты организации ЖКХ, как инвестора, на осуществление капитального строительства в форме нового строительства котельной в соответствии с [пунктом 1.2](#) Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденного Минфином России 30.12.1993 N 160 (далее - Положение N 160), представляют собой долгосрочные инвестиции. Как установлено [пунктами 2.1 и 2.3](#) Положения N 160, учет долгосрочных инвестиций ведется по фактическим расходам. Учет ведется на счете 08 "Вложения по внеоборотные активы", [субсчет 08-3](#) "Строительство объектов основных средств", предусмотренном для этих целей Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденным Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н (далее - План счетов бухгалтерского учета).

В бухгалтерском учете затраты по строительству группируются по технологической структуре расходов, определяемой сметной документацией:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования;
- приобретение оборудования, сданного в монтаж;
- приобретение оборудования, не требующего монтажа; инструмента и инвентаря; оборудования, требующего монтажа, но предназначенного для постоянного запаса;
- прочие капитальные затраты;
- затраты, не увеличивающие стоимости основных средств.

Итак, все затраты организации ЖКХ на осуществление строительства котельной первоначально учитываются на счете 08 "Вложения по внеоборотные активы".

К законченному строительству согласно [Положению](#) N 160 относятся принятые в эксплуатацию объекты, приемка которых оформлена в установленном порядке.

Законченные строительством здания и сооружения, приемка которых оформлена в установленном порядке, зачисляются в состав основных средств, что следует из [пункта 3.2.2](#) Положения N 160.

Если организация ЖКХ при строительстве котельной выступает в качестве инвестора и привлекает для строительства подрядную организацию, то учет инвестиционных вложений осуществляется на счете 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". Получение объекта строительства от подрядчика следует отразить записями:

Дебет 08 "Вложения во внеоборотные активы" Кредит 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - на фактическую стоимость котельной;

Дебет 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" Кредит 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" - на сумму НДС, переданную подрядчиком.

Принятие котельной, законченной строительством, к учету в составе объекта основных средств организация ЖКХ отразит по дебету счета 01 "Основные средства" в корреспонденции с кредитом счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" в сумме фактических затрат на строительство этого объекта.

Согласно [пункту 52](#) Методических указаний N 91н по объектам недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, амортизация начисляется в общем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету учета основных средств.

Здание котельной и установленное в нем оборудование могут иметь разные сроки полезного

использования. Как учитывать котельную? Как единый инвентарный объект, включающий оборудование, или как разные инвентарные объекты?

Объект основных средств может состоять и из нескольких частей. Если сроки использования составных частей объекта одинаковы или не имеют существенного различия, организация ЖКХ обязана учитывать такое имущество в качестве единого инвентарного объекта, на это указывает Минфин России в [Письме](#) от 20.01.2009 N 03-05-05-01/06.

Если же сроки полезного использования частей объекта основных средств имеют существенные различия, то организация ЖКХ, руководствуясь [пунктом 6](#) ПБУ 6/01, вправе учитывать каждую составную часть объекта как самостоятельный инвентарный объект. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 06.02.2013 N 07-01-06/2596.

В частности, в состав объекта недвижимого имущества необходимо включать учитываемые как отдельный инвентарный объект такие объекты основных средств, как встроенная система вентиляции помещений, другие коммуникации здания и прочее. Не включаются в состав объекта недвижимого имущества учитываемые как отдельные инвентарные объекты основные средства, которые не требуют монтажа, могут быть использованы вне объекта недвижимого имущества, демонтаж которых не причиняет несоразмерного ущерба их назначению и (или) функциональное предназначение которых не является неотъемлемой частью функционирования объекта недвижимого имущества как единого обособленного комплекса. Такие разъяснения даны в [Письме](#) Минфина России от 23.09.2008 N 03-05-05-01/57.

Как учитывать оборудование, монтируемое в здании котельной?

К оборудованию, требующему монтажа и предназначенному для установки в строящихся (реконструируемых) объектах, относится технологическое, энергетическое и производственное оборудование. К оборудованию, требующему монтажа, относится также оборудование, вводимое в действие только после сборки его частей и прикрепления к фундаменту или опорам, к полу, междуэтажным перекрытиям и прочим несущим конструкциям зданий и сооружений, а также комплекты запасных частей такого оборудования. В состав этого оборудования включаются контрольно-измерительная аппаратура или другие приборы, предназначенные для монтажа в составе устанавливаемого оборудования.

Для учета оборудования, требующего монтажа, Планом счетов бухгалтерского учета предназначен [счет 07](#) "Оборудование к установке", причем отмечено, что этот счет используется организациями-застройщиками.

Обратите внимание! [ПБУ 6/01](#), а также Методические [указания](#) N 91н не применяются в отношении предметов, сданных в монтаж или подлежащих монтажу. Положения этих документов будут применимы к оборудованию лишь после завершения работ по его монтажу и зачислению оборудования в состав основных средств при условии, что приобретенное и смонтированное оборудование удовлетворяет условиям, перечень которых содержит [пункт 4](#) ПБУ 6/01.

Передача оборудования в монтаж отражается по дебету счета 08 "Вложения во внеоборотные активы", субсчет 08-3 "Строительство объектов основных средств", и кредиту счета 07. Монтаж оборудования может быть выполнен как силами самой организации, так и с привлечением специализированных подрядных организаций.

Если работы по монтажу оборудования проводятся самой организацией ЖКХ, расходы на его проведение отражаются на счете 23 "Вспомогательные производства" (при наличии подразделения) либо учитываются непосредственно на субсчете 08-3. Расходы, предварительно учтенные на счете 23, списываются затем в дебет субсчета 08-3 и тем самым формируют первоначальную стоимость основного средства.

Если организация ЖКХ не имеет возможности провести монтаж приобретенного оборудования для котельной самостоятельно, то для этих целей привлекаются специализированные организации. Работы по монтажу оборудования выполняются на основании договора подряда, заключаемого между заказчиком и подрядчиком.

Поступление, движение и выбытие оборудования, как и прочие факты хозяйственной жизни организации, должны оформляться первичными учетными документами. Обязанность по оформлению первичных документов установлена статьей 9 Закона N 402-ФЗ, в силу [пункта 4](#) которой формы первичных учетных документов определяет руководитель экономического субъекта по представлению должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета.

Заметим, что запрета на применение форм документов, содержащихся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом России, [Закон N 402-ФЗ](#) не содержит, следовательно, руководитель организации вправе утвердить эти формы в качестве первичных учетных документов.

Для учета оборудования Постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 N 7 утверждены:

- Акт о приеме (поступлении) оборудования ([форма N OC-14](#));
- Акт о приеме-передаче оборудования в монтаж ([форма N OC-15](#));
- Акт о выявленных дефектах оборудования ([форма N OC-16](#)).

Оформление и учет оборудования, поступившего на склад, производится с помощью [формы N OC-14](#). Передача оборудования в монтаж оформляется Актом [формы N OC-15](#). На дефекты, выявленные в процессе монтажа, наладки и испытания, а также по результатам контроля составляется [форма N OC-16](#).

Смонтированное и готовое к эксплуатации оборудование зачисляется в состав основных средств, для чего оформляется акт [формы N OC-1](#) либо [N OC-16](#).

Таким образом, поступление оборудования, его монтаж и ввод в эксплуатацию оформляются последовательным составлением [форм N OC-14](#), [N OC-15](#), в случае необходимости [N OC-16](#), и акта [формы N OC-1](#) или [N OC-16](#).

В завершение статьи отметим, что к работам по монтажу оборудования принято относить работы:

- по сборке и установке технологического, энергетического, подъемно-транспортного, насосно-компрессорного и другого оборудования на месте его постоянной эксплуатации, включая проверку и испытание качества монтажа;
- по устройству подводок к оборудованию (подвод воды, воздуха, пара, охлаждающих жидкостей, прокладка, протяжка и монтаж кабелей, электрических проводов и проводов связи);

- по монтажу и установке технологических металлоконструкций, обслуживающих площадок, лестниц и других устройств, конструктивно связанных с оборудованием;
- по изоляции и окраске устанавливаемого оборудования и технологических трубопроводов;
- а также другие не перечисленные выше работы и затраты, предусмотренные в ценниках на монтаж оборудования.

В **Письме** Минфина России от 18.05.2011 N 03-03-06/1/300 был рассмотрен вопрос учета расходов, связанных с содержанием котельной, в целях налогообложения прибыли. В **Письме** указано, что в соответствии с **подпунктом 5 пункта 1 статьи 254** Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) к материальным расходам относятся затраты налогоплательщика на приобретение топлива, воды, энергии всех видов, расходуемых на технологические цели, выработку (в том числе самим налогоплательщиком для производственных нужд) всех видов энергии, отопление зданий, а также расходы на производство и (или) приобретение мощности, расходы на трансформацию и передачу энергии.

Таким образом, расходы на выработку тепла, электричества и воды в производственных целях на основании **подпункта 5 пункта 1 статьи 254** НК РФ относятся к материальным расходам.

Вопрос об учете для целей налога на прибыль расхода топлива на производство тепловой энергии был рассмотрен Минфином России в **Письме** от 15.01.2016 N 03-03-06/1/821. В **Письме** отмечено, что **Постановлением** Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 N 1075 "О ценообразовании в сфере теплоснабжения" установлены нормативы расхода топлива на производство тепловой энергии. При этом НК РФ не предусмотрено нормирование указанных расходов, а также не установлены правила определения обоснованности таких расходов.

Следовательно, исходя из особенностей собственного производственного цикла, налогоплательщики могут определять нормативы каждого конкретного вида сырья и материалов, используемых в производстве. Данные нормативы могут быть установлены, в частности, технологическими картами, сметами технологического процесса или иными аналогичными документами, являющимися внутренними документами, которые разрабатываются специалистами организации, контролирующими технологический процесс, и утверждаются уполномоченными лицами организации.

Таким образом, данные расходы учитываются в целях исчисления налога на прибыль организаций при условии соответствия таких расходов критериям, установленным **статьей 252** НК РФ.

Согласно **пункту 1 статьи 283** НК РФ налогоплательщики, понесшие убыток (убытки), исчисленный в соответствии с главой 25 НК РФ, в предыдущем налоговом периоде или в предыдущих налоговых периодах, вправе уменьшить налоговую базу текущего отчетного (налогового) периода на всю сумму полученного ими убытка или на часть этой суммы (перенести убыток на будущее). При этом определение налоговой базы текущего налогового периода производится с учетом особенностей, предусмотренных данной **статьей** и **статьями 264.1, 268.1, 274, 275.1, 275.2, 278.1, 278.2, 280** и **304** НК РФ.

В целях налогообложения прибыли к обслуживающим производствам и хозяйствам на основании **статьи 275.1** НК РФ относятся подсобное хозяйство, объекты жилищно-коммунального хозяйства, социально-культурной сферы, учебно-курсовые комбинаты и иные аналогичные хозяйства,

производства и службы, осуществляющие реализацию товаров, работ, услуг как своим работникам, так и сторонним лицам. К объектам жилищно-коммунального хозяйства относятся в том числе объекты газо-, тепло- и электроснабжения населения.

Котельная, обеспечивающая основную деятельность налогоплательщика и используемая для оказания услуг работникам и сторонним организациям за дополнительную плату, соответствует критериям объектов ОПХ на основании положений [статьи 275.1](#) НК РФ.

Согласно [части 1 статьи 275.1](#) НК РФ налогоплательщики, в состав которых входят подразделения, осуществляющие деятельность, связанную с использованием объектов ОПХ, определяют налоговую базу по указанной деятельности отдельно от налоговой базы по иным видам деятельности.

ПЛАТА ЗА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ (ОТОПЛЕНИЕ) - РЕГУЛИРОВАНИЕ, УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Плата за теплоснабжение (отопление) является составной частью платы за коммунальные услуги, оказываемые организациями жилищно-коммунального хозяйства, которую обязаны уплачивать как наниматели и собственники помещений в многоквартирных домах, так и арендаторы и иные лица, определенные жилищным законодательством Российской Федерации. В этой главе мы рассмотрим вопросы регулирования платы за теплоснабжение (отопление), а также порядок ее бухгалтерского и налогового учета.

Начнем с того, что обратимся к Федеральному закону от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Закон N 190-ФЗ) и дадим несколько основных понятий, содержащихся в [статье 2](#) названного Закона.

Потребителем тепловой энергии является лицо, приобретающее тепловую энергию (мощность), теплоноситель для использования на принадлежащих ему на праве собственности или ином законном основании теплопотребляющих установках либо для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления ([пункт 9 статьи 2](#) Закона N 190-ФЗ).

Теплоснабжающая организация - организация, осуществляющая продажу потребителям и (или) теплоснабжающим организациям произведенных или приобретенных тепловой энергии (мощности), теплоносителя и владеющая на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии и (или) тепловыми сетями в системе теплоснабжения, посредством которой осуществляется теплоснабжение потребителей тепловой энергии (данное положение применяется к регулированию сходных отношений с участием индивидуальных предпринимателей) ([пункт 11 статьи 2](#) Закона N 190-ФЗ).

Теплосетевая организация - организация, оказывающая услуги по передаче тепловой энергии (данное положение применяется к регулированию сходных отношений с участием индивидуальных предпринимателей) ([пункт 16 статьи 2](#) Закона N 190-ФЗ).

Потребители тепловой энергии приобретают тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель у теплоснабжающей организации по договору теплоснабжения. Оплата тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя осуществляется в соответствии с тарифами, установленными органом регулирования, или ценами, определяемыми соглашением сторон, в случаях, предусмотренных Законом N 190-ФЗ ([пункты 1, 9 статьи 15](#) Закона N 190-ФЗ).

Теплоснабжение потребителей осуществляется в соответствии с **Правилами** организации теплоснабжения в Российской Федерации, которые утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.08.2012 N 808 "Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (далее - Правила N 808).

Рассмотрим самые основные положения **Правил N 808**, учитывая, что потребителями тепловой энергии, приобретающими тепловую энергию (мощность), теплоноситель для оказания коммунальной услуги в части отопления в целях применения данных **Правил**, будут являться управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные или иные потребительские кооперативы.

По договору теплоснабжения теплоснабжающая организация обязана поставить тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель (далее - тепловая энергия), а потребитель тепловой энергии обязан принять и оплатить тепловую энергию, соблюдая режим потребления тепловой энергии (**пункт 20 Правил N 808**).

Существенные условия договора теплоснабжения перечислены в **пункте 21 Правил N 808**.

Договорной объем потребления тепловой энергии заявляется потребителем ежегодно, за исключением граждан-потребителей, а также управляющих организаций или товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ) либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и заключивших договоры с ресурсоснабжающими организациями (**пункт 22 Правил N 808**).

Договором теплоснабжения определяется, что при нарушении потребления тепловой энергии потребитель обязан оплатить теплоснабжающей организации объем сверхдоговорного, безучетного потребления или потребления с нарушением режима потребления с применением к тарифам в сфере теплоснабжения повышающих коэффициентов, если иное не предусмотрено **Жилищным кодексом** Российской Федерации в отношении граждан-потребителей, а также управляющих организаций или ТСЖ либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и заключивших договоры с ресурсоснабжающими организациями (далее - управляющие организации) (**пункт 23 Правил N 808**).

Потребители оплачивают тепловую энергию теплоснабжающей организации по установленному тарифу и (или) по ценам, определяемым по соглашению сторон в случаях, установленных **Законом N 190-ФЗ**, за потребленный объем тепловой энергии в порядке, предусмотренном **пунктом 33 Правил N 808**:

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

- плата за фактически потребленную в истекшем месяце тепловую энергию с учетом средств, ранее внесенных потребителем в качестве платы 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 за истекший месяц меньше договорного объема, определенного договором теплоснабжения, излишне уплаченная сумма засчитывается в счет предстоящего платежа за следующий месяц.

Плановая общая стоимость потребляемой тепловой энергии в месяце, за который осуществляется оплата, рассчитывается как произведение определенного договором теплоснабжения договорного объема потребления тепловой энергии в месяце, за который осуществляется оплата, и тарифа на тепловую энергию или цены, определяемой по соглашению сторон ([пункт 34](#) Правил N 808).

Обратите внимание! Порядок оплаты, предусмотренный [пунктами 33 и 34](#) Правил N 808, не распространяется на ТСЖ, 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.

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

Для заключения договора теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией заявителю следует направить этой организации заявку на заключение договора (сведения, которые должны быть указаны в заявке, перечислены в [пункте 35](#) Правил N 808) и приложить к заявке следующие документы ([пункт 36](#) Правил N 808):

- удостоверенные в установленном порядке копии правоустанавливающих документов (в том числе свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), подтверждающих право собственности и (или) иное законное право потребителя в отношении объектов недвижимости (здания, строения, сооружения), в которых расположены теплопотребляющие установки (при наличии);

- договор управления многоквартирным домом (для управляющих организаций);

- устав товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- документы, подтверждающие подключение теплопотребляющих установок заявителя к системе теплоснабжения;

- разрешение на ввод в эксплуатацию (в отношении объектов капитального строительства, для которых законодательством о градостроительной деятельности предусмотрено получение разрешения на ввод в эксплуатацию), разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки (для теплопотребляющих установок с тепловой нагрузкой 0,05 Гкал/час и более, не являющихся объектами капитального строительства, для которых законодательством о градостроительной деятельности предусмотрено получение разрешения на ввод в эксплуатацию), выданное органом федерального государственного энергетического надзора;

- акты готовности таких теплопотребляющих установок к отопительному периоду, составленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Единая теплоснабжающая организация в течение 10 дней со дня получения заявки и необходимых документов обязана направить заявителю два экземпляра подписанного проекта договора. Заявитель в течение 10 дней со дня получения проекта договора обязан его подписать и один экземпляр направить обратно ([пункт 40](#) Правил N 808).

Договор теплоснабжения гражданина-потребителя с единой теплоснабжающей организацией считается заключенным с даты подключения его теплопотребляющей установки к системе теплоснабжения ([пункт 42](#) Правил N 808).

Отметим, что статус единой теплоснабжающей организации присваивается теплоснабжающей и (или) теплосетевой организации при утверждении схемы теплоснабжения поселения, городского округа, городов федерального значения решением ([пункт 3](#) Правил N 808):

- федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на реализацию государственной политики в сфере теплоснабжения, - в отношении городских поселений, городских округов с численностью населения, составляющей 500 тыс. человек и более, а также городов федерального значения;

- главы местной администрации городского поселения, главы местной администрации городского округа - в отношении городских поселений, городских округов с численностью населения, составляющей менее 500 тыс. человек;

- главы местной администрации муниципального района - в отношении сельских поселений, расположенных на территории соответствующего муниципального района, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Единая теплоснабжающая организация при осуществлении своей деятельности обязана заключать и исполнять, в частности, договоры оказания услуг по передаче тепловой энергии в объеме, необходимом для обеспечения теплоснабжения потребителей тепловой энергии с учетом потерь тепловой энергии и теплоносителя при их передаче ([пункт 12](#) Правил N 808).

Договор теплоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении либо о заключении договора на иных условиях ([пункт 43](#) Правил N 808).

В настоящее время строится большое количество жилых домов со встроенными или пристроенными нежилыми помещениями, и в заключении договора на теплоснабжение таких помещений есть некоторые нюансы.

Если в жилом доме имеется встроенное или пристроенное нежилое помещение, то заявки о заключении договора теплоснабжения подаются лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством в отношении многоквартирного дома, за исключением нежилого помещения, а в отношении нежилого помещения - владельцем такого помещения в соответствии с [Правилами N 808](#), и при этом объем потребления и порядок учета поставляемых собственникам жилых и нежилых помещений тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя фиксируются в договоре теплоснабжения отдельно по жилой части дома и по встроенному или пристроенному нежилому помещению.

В случае если в нежилом здании имеется один тепловой ввод, то заявка на заключение договора теплоснабжения подается владельцем нежилого помещения, в котором имеется тепловой ввод, при наличии в нежилом здании нескольких тепловых вводов, заявки на заключение договора теплоснабжения подаются каждым владельцем помещения, в котором имеется тепловой ввод. Отношения по обеспечению тепловой энергией (мощностью) и (или) теплоносителем и оплате соответствующих услуг с владельцами иных помещений, не имеющих теплового ввода, определяются

по соглашению между владельцами таких помещений и владельцами помещений, заключивших договор теплоснабжения ([пункт 44](#) Правил N 808).

Обратите внимание! Теплосетевая организация не вправе приостановить исполнение обязательств по договору оказания услуг по передаче тепловой энергии в отношении теплоснабжения граждан-потребителей, а также лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и заключившими договоры с ресурсоснабжающими организациями, что следует из [пункта 70](#) Правил N 808.

[Правила](#), обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124. Перечисленные организации не вправе отказываться от заключения в соответствии с этими [правилами](#) договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют теплоснабжение, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 1 статьи 157.2](#) ЖК РФ, что определено [пунктом 12 статьи 161](#) ЖК РФ.

[Разделом VI](#) Правил N 808 установлен порядок ограничения и прекращения подачи тепловой энергии потребителям, в частности на основании [пункта 92](#) Правил N 808 теплоснабжающая организация вправе ввести ограничения подачи тепловой энергии в случае наличия у потребителя задолженности по оплате тепловой энергии, в том числе в случае нарушения сроков предварительной оплаты, если такое условие предусмотрено договором теплоснабжения.

В отношении граждан-потребителей и управляющих организаций порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг предусмотрен [разделом XI](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - [Правила N 354](#)).

Итак, плата за коммунальные услуги, которые обязаны уплачивать как собственники, так и наниматели жилых помещений, включает в себя в том числе плату за тепловую энергию, твердое топливо при наличии печного отопления, что установлено [статьей 154](#) ЖК РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Как мы отметили выше, предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов осуществляется в соответствии с [Правилами N 354](#).

И если в целях применения [Правил N 808](#) управляющая организация является потребителем, то в целях применения [Правил N 354](#) управляющая организация будет являться исполнителем, поскольку исполнителем признается юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы) или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. Потребителем же согласно [Правилам N 354](#) является лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Правительством Российской Федерации принято [Постановление](#) от 27.08.2012 N 857 "Об особенностях применения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Постановление N 857).

Согласно [пункту 1](#) Постановления N 857 [Правила](#) N 354 в части определения размера платы за предоставленную коммунальную услугу по отоплению применяются с учетом следующих особенностей: в целях определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю жилых и нежилых помещений, не оборудованных приборами учета тепловой энергии, органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принять решение об осуществлении потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно за все расчетные месяцы календарного года. В случае принятия указанного решения определение размера платы за коммунальную услугу по отоплению осуществляется в соответствии с [Правилами](#) расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, утвержденными Постановлением N 857.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принять решение, указанное выше, в отношении всех или отдельных муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации ([пункт 1\(1\)](#) Постановления N 857).

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации, принявшие вышеуказанное решение, могут в любой момент принять решение о применении порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предусмотренного [Правилами](#) N 354 ([пункт 2](#) Постановления N 857).

Государственное регулирование цен (тарифов) на тепловую энергию (мощность) осуществляется на основе принципов, установленных Законом N 190-ФЗ, в соответствии с [основами](#) ценообразования в сфере теплоснабжения, [правилами](#) регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов в сфере теплоснабжения, с учетом особенностей, указанных в [пунктах 2.1 - 2.3 статьи 8](#) Закона N 190-ФЗ ([пункт 1 статьи 10](#) Закона N 190-ФЗ).

Срок действия установленных тарифов в сфере теплоснабжения и (или) их предельных (минимального и максимального) уровней не может быть менее чем один финансовый год, если иное не установлено федеральными законами, решениями Правительства Российской Федерации ([пункт 2 статьи 10](#) Закона N 190-ФЗ).

Тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям, тарифы на услуги по передаче тепловой энергии могут устанавливаться органом регулирования в виде одноставочного или двухставочного тарифа, тарифы на теплоноситель устанавливаются в виде одноставочного тарифа ([пункты 1, 2 статьи 11](#) Закона N 190-ФЗ).

Названные тарифы могут быть дифференцированы в зависимости от вида или параметров теплоносителя, зон дальности передачи тепловой энергии, иных критериев, которые определены основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 N 1075 "О ценообразовании в сфере теплоснабжения" утверждены, в частности:

- **Основы** ценообразования в сфере теплоснабжения;
- **Правила** регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения;
- **Правила** установления долгосрочных параметров регулирования деятельности организаций в отнесенной законодательством Российской Федерации к сферам деятельности субъектов естественных монополий сфере теплоснабжения и (или) цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, которые подлежат регулированию в соответствии с перечнем, определенным статьей 8 Закона N 190-ФЗ.

Необходимость ежегодного пересмотра тарифов на коммунальные услуги в сторону увеличения обусловлена, в частности, ростом цен на энергоносители. Значительную долю в структуре тарифа на тепловую энергию занимает топливная составляющая, которая зависит от вида и цены используемого топлива (стоимость жидкого и твердого топлива, как правило, существенно выше природного газа).

Потребители вносят плату за коммунальные услуги, в том числе за отопление, в следующем порядке:

- наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за отопление этой управляющей организации ([пункт 4 статьи 155 ЖК РФ](#));

- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за отопление наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы ресурсоснабжающей организации ([пункт 4.1 статьи 155 ЖК РФ](#));

- члены ТСЖ - в порядке, установленном органами управления ТСЖ (в отношении членов ТСЖ следует обратить внимание на тот факт, что они вносят не плату за коммунальные услуги, куда включена и плата за отопление, а обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов коммунальных услуг) ([пункт 5 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, где создано ТСЖ, сами не являющиеся членами ТСЖ, - в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ ([пункт 6 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, в котором не создано ТСЖ, управление которым осуществляет управляющая организация, - этой управляющей организации ([пункт 7 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, осуществляющие непосредственное управление домом, - в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 8 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники жилых домов - в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 9 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Обратите внимание, что при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за коммунальные услуги, в том числе за отопление, вносится лицом, указанным в [подпункте 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ](#), застройщику ([пункт 7.3 статьи 155 ЖК РФ](#)).

При заключении застройщиком договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией плата за отопление вносится лицом, указанным в [подпункте 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ](#), такой управляющей организации ([пункт 7.4 статьи 155 ЖК РФ](#)).

В случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), плата за отопление вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме ресурсоснабжающей организации ([пункт 7.5 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Потребители обязаны своевременно вносить плату за отопление, причем плата вносится исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту ([пункт 63 Правил N 354](#)).

Плату следует вносить ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги ([пункт 66 Правил N 354](#)).

По правилам, установленным [пунктом 9.1 статьи 15 Закона N 190-ФЗ](#), потребитель тепловой энергии, несвоевременно и (или) не полностью оплативший тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель, обязан уплатить пени в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее - ЦБ РФ), действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

Особые условия установлены для следующих категорий потребителей ([пункт 9.2 - 9.4 статьи 15 Закона N 190-ФЗ](#)):

ТСЖ, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты.

Пени начисляются за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Начиная с 91-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной суммы за каждый день просрочки;

управляющие организации при просрочке в первые 60 дней с момента наступления установленного срока оплаты уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Начиная с 61-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, - в размере 1/170 ставки рефинансирования ЦБ РФ, начиная с 91-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, - в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ;

собственники и иные законные владельцы помещений в многоквартирных домах и жилых домов в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты тепловой энергии, потребляемой ими при получении коммунальных услуг, уплачивают пени в размере и порядке, установленных жилищным законодательством.

Напомним, что с 01.01.2016 Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России. К отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с указанной даты вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом ([Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 08.12.2015 N 1340, [Указание](#) Банка России от 11.12.2015 N 3894-У).

В силу [пункта 1 статьи 15.2](#) Закона N 190-ФЗ критерии, при соответствии которым у потребителей тепловой энергии, теплоснабжающих организаций возникает обязанность предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, поставляемых по договорам теплоснабжения, договорам теплоснабжения и поставки горячей воды, договорам поставки тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, заключенным с едиными теплоснабжающими организациями, устанавливает Правительство Российской Федерации. При установлении данных критериев Правительство Российской Федерации исходит из случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения потребителями тепловой энергии, теплоснабжающими организациями.

Необходимо иметь в виду, что обязанность по предоставлению обеспечения исполнения обязательств не устанавливается в отношении потребителей тепловой энергии, являющихся органами государственной власти и местного самоуправления, собственниками и пользователями (законными владельцами) жилых домов и помещений в многоквартирных домах, действующими в соответствии с жилищным законодательством управляющими организациями, ТСЖ, жилищными и жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также в отношении потребителей тепловой энергии и теплоснабжающих организаций, являющихся казенными, автономными и бюджетными учреждениями ([пункт 2 статьи 15.2](#) Закона N 190-ФЗ).

Единые теплоснабжающие организации обязаны определить потребителей тепловой энергии, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям, и уведомить их в установленном порядке о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя. Если потребитель до истечения указанного в уведомлении срока устранил нарушение обязательств по оплате тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, предоставление обеспечения исполнения обязательств по оплате не требуется ([пункты 3 и 4 статьи 15.2](#) Закона N 190-ФЗ).

Обеспечение исполнения обязательств по оплате тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя может быть предоставлено в виде независимой гарантии, выдаваемой банком (банковской гарантии), на что указывает [пункт 7 статьи 15.2](#) Закона N 190-ФЗ.

По согласованию с поставщиком может быть предоставлена государственная или муниципальная гарантия, либо исполнение обязательств по оплате тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя может быть обеспечено иными способами, предусмотренными законом или договором.

В силу прямого указания [пункта 67](#) Правил N 354 основанием для внесения платы за отопление являются платежные документы, которые представляются исполнителем потребителю не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов.

Перечень реквизитов, которые должен содержать платежный документ, содержит [пункт 69](#) Правил N 354.

В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, в случае, установленном [абзацем вторым пункта 40](#) Правил N 354, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилым помещении, подлежат указанию отдельными строками ([пункт 70](#) Правил N 354).

Размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора указывается исполнителем в платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги.

Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр.

Обратите внимание! С 31.07.2017 вступила в силу [глава 5.1](#) Закона N 190-ФЗ, состоящая из 11 статей, устанавливающих особенности правового регулирования в ценовых зонах теплоснабжения.

Новые положения предусматривают переход от государственного регулирования всех тарифов в сфере теплоснабжения к установлению предельного уровня цены на тепловую энергию для конечного потребителя - уровня так называемой альтернативной котельной (то есть сколько стоило бы отопление в многоквартирном доме с собственной котельной).

К ценовым зонам теплоснабжения в соответствии со [статьей 23.3](#) Закона N 190-ФЗ могут быть отнесены поселение, городской округ, соответствующие следующим критериям:

- 1) наличие утвержденной схемы теплоснабжения поселения, городского округа;
- 2) 50 и более процентов суммарной установленной мощности источников тепловой энергии, указанных в схеме теплоснабжения, составляют источники тепловой энергии, функционирующие в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии;
- 3) наличие совместного обращения в Правительство Российской Федерации об отнесении поселения, городского округа к ценовой зоне теплоснабжения от исполнительно-распорядительного органа муниципального образования и единой теплоснабжающей организации (нескольких единых теплоснабжающих организаций), в зоне деятельности которой находятся источники тепловой энергии, суммарная установленная мощность которых составляет пятьдесят и более процентов суммарной установленной мощности источников тепловой энергии, указанных в схеме теплоснабжения поселения, городского округа. Совместное обращение об отнесении поселения, городского округа к ценовой зоне теплоснабжения включает в себя в том числе обязательства единой теплоснабжающей организации и исполнительно-распорядительного органа муниципального образования по исполнению соответствующих обязательств, установленных для них [пунктами 14 - 18 статьи 23.13](#) Закона N 190-ФЗ;
- 4) наличие согласия высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации на отнесение поселения, городского округа, находящихся на территории субъекта Российской Федерации, к ценовой зоне теплоснабжения.

Правительство Российской Федерации до 01.07.2018 вправе было принять решение об отнесении поселения, городского округа к ценовой зоне теплоснабжения при условии их соответствия критериям, указанным в [подпунктах 1 - 4 пункта 1 статьи 23.3](#) Закона N 190-ФЗ.

После указанной выше даты Правительство Российской Федерации вправе принять решение об отнесении иных поселений, городских округов к ценовым зонам теплоснабжения при условии их соответствия критериям, указанным в [подпунктах 1, 3 и 4 пункта 1 статьи 23.3](#) Закона N 190-ФЗ.

Перейдем к вопросам налогообложения и бухгалтерского учета платы за отопление и рассмотрим их на примере управляющей организации.

Напомним, что многоквартирный дом в соответствии с [пунктом 9 статьи 161](#) ЖК РФ может управляться только одной управляющей организацией.

Итак, предположим, что управляющая организация предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по отоплению, как установлено договором управления. По условиям договора плата за отопление поступает на расчетный счет управляющей организации, которая, в свою очередь, перечисляет денежные средства за потребленные услуги отопления ресурсоснабжающей организации.

Как будут учитываться платежи за отопление в налоговом учете управляющей организации?

Начнем с налога на добавленную стоимость.

Не подлежит налогообложению НДС на территории Российской Федерации реализация коммунальных услуг, предоставляемых ТСЖ, управляющими организациями, жилищно-строительными, жилищными и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребности граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение ([подпункт 29 пункта 3 статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ)).

В то же время коммунальные услуги (в том числе по отоплению), оказываемые ресурсоснабжающими организациями населению и управляющим организациям, в перечень операций, освобождаемых от налогообложения НДС, не включены, в связи с чем такие услуги подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 18.01.2012 N 03-07-14/06. Аналогичный вывод содержится в [Письмах](#) Минфина России от 19.03.2014 N 06-05-17/11844 "О применении налога на добавленную стоимость при реализации коммунальных услуг", от 22.07.2013 N 03-07-14/28681.

Таким образом, от налогообложения НДС освобождается предоставление услуг отопления управляющими организациями по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих услуг у теплоснабжающей организации, в которую включается НДС.

Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме могут быть не только физические лица, но и юридические лица. В [Письме](#) Минфина России от 30.04.2010 N 03-07-07/21

специалисты Минфина разъяснили, что от налогообложения НДС освобождаются операции по реализации вышеуказанных работ (услуг), осуществляемые в том числе управляющими организациями по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих работ (услуг) у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги). При этом освобождение применяется независимо от того, кому оказываются услуги управляющей организацией - физическим или юридическим лицам.

Управляющие организации, применяющие общую систему налогообложения, являются налогоплательщиками налога на прибыль организаций. В целях налогообложения прибыли согласно [пункту 1 статьи 248 НК РФ](#) к доходам относятся, в частности, доходы от реализации товаров (работ, услуг) и внереализационные доходы. При определении доходов из них исключаются суммы налогов, предъявленные в соответствии с [НК РФ](#) налогоплательщиком покупателю (приобретателю) товаров (работ, услуг, имущественных прав).

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается в составе доходов от реализации ([пункт 1 статьи 249 НК РФ](#)).

Затраты на приобретение тепловой энергии и теплоносителя у ресурсоснабжающей организации должны учитываться управляющей организацией в составе материальных расходов в соответствии с [подпунктом 6 пункта 1 статьи 254 НК РФ](#) (за вычетом суммы НДС).

В целях налогообложения прибыли выручка от оказания коммунальных услуг по отоплению (без учета НДС) признается доходом от реализации ([пункт 1 статьи 248](#), [пункт 1 статьи 249 НК РФ](#)). Платежи за отопление, поступающие на счет управляющей организации не в отопительный период года, относятся к нескольким отчетным (налоговым) периодам и на основании [пункта 2 статьи 271 НК РФ](#) должны распределяться налогоплательщиком самостоятельно с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов, то есть так же, как и в бухгалтерском учете, - в течение всего отопительного сезона по мере возникновения расходов на отопление. Что касается платежей, приходящихся на отопительный сезон, то моментом признания их доходами на основании [пункта 3 статьи 271 НК РФ](#) будет являться дата оказания услуг, то есть последнее число месяца, в котором услуга по отоплению была оказана.

Осуществляя бухгалтерский учет, все организации, независимо от их организационно-правовой формы, должны руководствоваться Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ).

Как сказано в [пункте 1 статьи 21](#) Закона N 402-ФЗ, документами в области регулирования бухгалтерского учета являются федеральные и отраслевые стандарты, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, предусмотренные [пунктом 6 названной статьи](#), рекомендации в области бухгалтерского учета и стандарты экономического субъекта. При этом федеральные и отраслевые стандарты обязательны к применению, если иное не установлено этими стандартами, на это указывает [пункт 2 статьи 21](#) Закона N 402-ФЗ.

До утверждения федеральных и отраслевых стандартов применяются правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до дня вступления в силу Закона N 402-ФЗ, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами ([статья 30](#) Закона N 402-ФЗ).

Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н утверждено **Положение** по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 (далее - ПБУ 9/99).

Основываясь на этом бухгалтерском **Положении**, прежде всего следует определить, будут ли являться поступающие платежи за отопление доходом управляющей организации? Согласно **пункту 5** ПБУ 9/99 эти суммы будут признаваться в составе доходов от обычных видов деятельности как выручка от оказания услуг. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, перечисленных в **пункте 12** ПБУ 9/99. Выручка признается управляющей организацией ежемесячно, поскольку расчетным периодом является календарный месяц, в сумме, рассчитанной исходя из тарифов или нормативов и предъявленной потребителям.

Чтобы выполнить условия договора управления по отоплению, управляющая организация должна приобрести ресурсы у ресурсоснабжающей организации. Стоимость тепловой энергии, приобретенной у ресурсоснабжающей организации, следует включить в состав расходов по обычным видам деятельности в качестве материальных расходов, связанных с приобретением сырья, материалов и иных материально-производственных запасов, что следует из **пунктов 5, 8** Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (далее - ПБУ 10/99).

Для учета доходов и расходов от обычных видов деятельности Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, предназначен **счет 90** "Продажи". Выручка учитывается на субсчете 90-1 "Выручка", а себестоимость продаж - на субсчете 90-2.

Коммунальная услуга по отоплению является сезонной. **Пунктом 5** Правил N 354 установлено, что если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. Отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

Если при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и (или) дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов. В случае непринятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов отопительный период начинается и заканчивается в установленные уполномоченным органом сроки начала и окончания отопительного периода при подаче тепловой энергии для нужд отопления помещений во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Если собственники и наниматели помещений многоквартирного жилого дома оплачивают коммунальные услуги по отоплению в течение всего календарного года, то деятельность управляющей организации, связанная с предоставлением услуг по отоплению, носит сезонный характер, то есть осуществляется лишь в отопительный период.

Как известно, для признания выручки в бухгалтерском учете должны быть соблюдены определенные условия, в частности необходимо, чтобы услуга была оказана, а расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могли быть определены (**подпункты "г" и "д" пункта 12 ПБУ 9/99**). В противном случае при получении денежных средств в учете организации признается кредиторская задолженность, а не выручка. Следовательно, квалифицировать платежи за отопление, поступающие на счет управляющей организации до начала отопительного сезона, как выручку нельзя, иначе будет нарушен порядок признания расходов в отчете о финансовых результатах, основанный на соблюдении принципа соответствия доходов и расходов (**пункт 19 ПБУ 10/99 "Расходы организации"**). Ведь расходы на оплату коммунальных ресурсов для предоставления услуг по отоплению многоквартирных домов возникают у управляющей организации только в течение отопительного сезона.

Доходы, полученные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (к которым в данном случае могут быть причислены и платежи за отопление, полученные управляющей организацией в течение неотапливаемого сезона), в бухгалтерском учете признаются в особом порядке. На основании Плана счетов они отражаются на счете 98 "Доходы будущих периодов", **субсчете 98-1 "Доходы, относящиеся к следующим отчетным периодам"**. Отметим, что на этом субсчете учитывается, в частности, и плата за коммунальные услуги, начисленная в счет будущих периодов. По кредиту данного субсчета в корреспонденции со счетами учета денежных средств или расчетов с дебиторами и кредиторами отражаются суммы доходов, относящихся к следующим отчетным периодам, а по дебету - суммы доходов, перечисленных на соответствующие счета при наступлении отчетного периода, к которому эти доходы относятся. В указанном случае учтенные на счете 98 "Доходы будущих периодов", субсчете 98-1 "Доходы, относящиеся к следующим отчетным периодам", коммунальные платежи должны признаваться в составе выручки на счете 90 "Продажи", субсчете 90-1 "Выручка", на наш взгляд, равномерно в течение всего отопительного сезона. Одновременно расходы, связанные с оказанием услуг, учтенные на счете 20 "Основное производство", в качестве расходов по обычным видам деятельности (**пункт 5 ПБУ 10/99**) списываются в дебет счета 90, субсчет 90-2 "Себестоимость продаж".

ПЛАТА ЗА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО - РЕГУЛИРОВАНИЕ, УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Сложно представить жизнь современного человека без электричества, ведь с его помощью работают бытовые приборы, используемые нами в повседневной жизни, электроэнергия используется для освещения домов и улиц, а также в самых разных целях, которые, пожалуй, даже трудно перечислить.

Снабжение населения электричеством регулируется законодательством Российской Федерации и осуществляется на платной основе. В этой главе мы расскажем о регулировании платы за электричество, а также коснемся отдельных вопросов ее учета и налогообложения.

Обратимся к **параграфу 6 "Энергоснабжение"** главы 30 "Купля-продажа" Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии (**статья 539 ГК РФ**).

Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него энергопринимающего устройства, отвечающего установленным техническим требованиям и присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии. Заключение и продление договора энергоснабжения регулируется [статьей 540 ГК РФ](#).

Если абонентом является гражданин, использующий энергию для бытового потребления, то обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность электрических сетей, а также приборов учета потребления энергии обязана энергоснабжающая организация ([пункт 2 статьи 543 ГК РФ](#)).

Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета, порядок расчетов определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон ([статья 544 ГК РФ](#)).

Правовые основы экономических отношений в сфере электроэнергетики установлены Федеральным [законом](#) от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" (далее - Закон N 35-ФЗ).

Потребителями в целях [Закона](#) N 35-ФЗ являются лица, приобретающие электроэнергию для собственных бытовых и (или) производственных нужд.

Энергоснабжение осуществляется на основании договора. Двусторонний договор купли-продажи электрической энергии - соглашение, в соответствии с которым поставщик обязуется поставить покупателю электрическую энергию, соответствующую обязательным требованиям, в определенном количестве и определенного качества, а покупатель обязуется принять и оплатить электрическую энергию на условиях заключенного в соответствии с правилами оптового рынка и основными положениями функционирования розничных рынков договора ([статья 3 Закона](#) N 35-ФЗ).

Розничный рынок электрической энергии - сфера обращения электроэнергии вне оптового рынка с участием потребителей электроэнергии.

В соответствии с [Законом](#) N 35-ФЗ Правительством Российской Федерации принято Постановление от 04.05.2012 N 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии", которым, в частности, утверждены Основные [положения](#) функционирования розничных рынков электрической энергии (далее - Положения N 442).

Субъектами розничного рынка на основании [пункта 3 Положений](#) N 442 являются:

- потребители;

- исполнители коммунальной услуги (отметим, что исполнитель коммунальных услуг, приобретающий электрическую энергию (мощность) (далее - электроэнергия) в целях ее использования при предоставлении коммунальной услуги по электроснабжению, а также в случае отсутствия централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения - в целях ее использования при предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, именуется покупателем);

- гарантирующие поставщики;

- энергосбытовые, энергоснабжающие организации;
- производители электрической энергии (мощности) на розничных рынках;
- сетевые организации;
- субъекты оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, осуществляющие оперативно-диспетчерское управление на розничных рынках.

Потребители коммунальной услуги по электроснабжению, которые в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), не находятся на обслуживании у исполнителей коммунальных услуг в лице управляющих организаций, товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, принимаются на обслуживание гарантирующим поставщиком и вносят плату за потребленную им электрическую энергию в адрес гарантирующего поставщика. Соответствующие договоры с указанными потребителями, в том числе при отсутствии их письменной формы, заключаются в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации ([пункт 20](#) Положений N 442).

Исполнитель коммунальной услуги в целях оказания потребителям коммунальной услуги по электроснабжению (услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, предоставляемой с использованием электроэнергии при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) заключает договор энергоснабжения с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией в соответствии с Постановлением N 442 ([пункт 68](#) Положений N 442).

Помимо этого, при заключении договора энергоснабжения следует руководствоваться [Правилами](#), обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 (далее - Правила N 124).

Потребители коммунальной услуги по электроснабжению - собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах и жилых домов в порядке и в случаях, установленных [Правилами](#) N 354, заключают договоры энергоснабжения с гарантирующим поставщиком ([пункт 69](#) Положений N 442).

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме заключает договор энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)) с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией, за исключением случая, когда собственник нежилого помещения в соответствии с [Правилами](#) N 354 приобретает коммунальную услугу по электроснабжению у исполнителя коммунальных услуг ([пункт 70](#) Положений N 442).

Граждане - потребители электрической энергии, за исключением граждан, собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, приобретают электрическую энергию на основании договоров энергоснабжения, заключаемых с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией ([пункт 71](#) Положений N 442).

Расчетным периодом для осуществления расчетов потребителей (покупателей) с гарантирующим поставщиком является 1 месяц ([пункт 79 Положений N 442](#)).

Сроки для внесения платежей установлены [пунктом 81 Положений N 442](#), и они таковы:

- граждане, приобретающие электроэнергию у гарантирующего поставщика, обязаны вносить в его адрес оплату стоимости потребленной за расчетный период электроэнергии не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом;

- исполнители коммунальной услуги обязаны вносить в адрес гарантирующего поставщика оплату стоимости поставленной за расчетный период электроэнергии до 15-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, если соглашением с гарантирующим поставщиком не предусмотрен более поздний срок оплаты;

- покупатели, приобретающие электрическую энергию для ее поставки населению, обязаны оплачивать стоимость электроэнергии в объеме потребления населения за расчетный период до 15-го числа месяца, следующего за расчетным периодом.

Если иное не установлено [пунктом 81 Положений N 442](#), потребители (покупатели), приобретающие электроэнергию у гарантирующего поставщика, на основании [пункта 82 Положений N 442](#) оплачивают ее гарантирующему поставщику в следующем порядке, кроме случаев, когда более поздние сроки установлены соглашением с гарантирующим поставщиком:

- 30 процентов стоимости электроэнергии в подлежащем оплате объеме покупки в месяце, за который осуществляется оплата, вносится до 10-го числа этого месяца;

- 40 процентов стоимости электроэнергии в подлежащем оплате объеме покупки в месяце, за который осуществляется оплата, вносится до 25-го числа этого месяца;

- стоимость объема покупки электроэнергии в месяце, за который осуществляется оплата, за вычетом средств, внесенных потребителем (покупателем) в качестве оплаты в течение этого месяца, оплачивается до 18-го числа месяца, следующего за месяцем, за который осуществляется оплата. В случае если размер предварительной оплаты превысит стоимость объема покупки электроэнергии в месяце, за который осуществляется плата, излишне уплаченная сумма засчитывается в счет платежа за месяц, следующий за месяцем такой оплаты.

Снятие показаний расчетных приборов учета, используемых для осуществления расчетов за потребляемую коммунальную услугу по электроснабжению, осуществляется в порядке и сроки, которые предусмотрены [Правилами N 354 \(пункт 161 Положений N 442\)](#).

Определение объемов потребления электроэнергии потребителями коммунальной услуги по электроснабжению осуществляется в порядке, установленном [Правилами N 354 \(пункт 184 Положений N 442\)](#).

Определение объемов покупки электроэнергии, поставленной исполнителю коммунальных услуг в лице управляющей организации или товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, в том числе на вводе в многоквартирный дом, осуществляется в соответствии с [Правилами N 124](#).

Обратите внимание! В случае если по договору энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)), заключенному с гарантирующим поставщиком, потребителем (покупателем) не исполняются или исполняются ненадлежащим образом обязательства по оплате, гарантирующий поставщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью, уведомив такого потребителя (покупателя) об этом за 10 рабочих дней до заявляемой им даты отказа от договора. При этом в случае, если гарантирующий поставщик по указанным основаниям в одностороннем порядке полностью отказывается от исполнения договора, заключенного с исполнителем коммунальных услуг, для обеспечения бесперебойного энергоснабжения исполнителя коммунальных услуг гарантирующий поставщик обязан обеспечить принятие его на обслуживание, организованное в порядке, установленном [разделом II Положений N 442 \(пункт 53 Положений N 442\)](#).

Уже названным нами Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 N 442 утверждены [Правила](#) полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии (далее - [Правила N 442](#)).

Ограничение режима потребления электроэнергии вводится, в частности, при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и (или) услуг по передаче электрической энергии, услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии потребителям, если это привело к образованию задолженности потребителя перед гарантирующим поставщиком, энергосбытовой, энергоснабжающей организацией или производителем электрической энергии (мощности) на розничном рынке по основному обязательству, возникшему из договора энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)), в том числе обязательству по предварительной оплате электрической энергии (мощности).

Государственное регулирование цен (тарифов) осуществляется в порядке, установленном [Основами](#) ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике и [Правилами](#) государственного регулирования (пересмотра, применения) цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2011 N 1178 (далее - [Постановление N 1178](#)).

Регулируемые цены (тарифы) могут устанавливаться как в числовом выражении, так и в виде формул или порядка определения таких цен. Срок действия утвержденных цен (тарифов) не может составлять менее чем двенадцать месяцев, если иное не установлено другими федеральными законами или решением Правительства Российской Федерации ([пункты 1, 5 статьи 23 Закона N 35-ФЗ](#)).

Государственное регулирование цен (тарифов) может осуществляться отдельно в отношении электрической энергии, поставляемой населению и приравненным к нему категориям потребителей, в пределах социальной нормы потребления и сверх социальной нормы потребления в порядке, установленном [Положением](#) об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2013 N 614. Социальная норма потребления электрической энергии (мощности) устанавливается уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Перечень категорий потребителей, которые приравнены к населению и которым электрическая энергия (мощность) поставляется по регулируемым ценам (тарифам (в отношении объемов потребления электрической энергии, используемых на коммунально-бытовые нужды и не используемых для осуществления коммерческой (профессиональной) деятельности), содержит [Приложение N 1](#) к [Основам](#) ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике, утвержденным [Постановлением N 1178](#).

На розничных рынках государственному регулированию подлежат цены (тарифы) и предельные (минимальный и (или) максимальный) уровни цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей ([пункт 3 статьи 23.1 Закона N 35-ФЗ](#)).

Предельные минимальные и максимальные уровни тарифов на электрическую энергию (мощность), поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, по субъектам Российской Федерации на 2018 год утверждены Приказом ФАС России от 13.10.2017 N 1354/17.

Предельные минимальные и максимальные [уровни](#) тарифов на услуги по передаче электрической энергии, предоставляемой населению и приравненным к нему категориям потребителей, по субъектам Российской Федерации на 2018 год утверждены Приказом ФАС России от 19.12.2017 N 1749/17.

Обязанность по внесению платы за электроэнергию установлена не только [Законом N 35-ФЗ](#), но и Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), а именно [статьей 153 ЖК РФ](#), согласно которой граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги, которая включает в себя и плату за электрическую энергию ([пункт 4 статьи 154 ЖК РФ](#)).

Прежде чем рассчитать размер платы за электроэнергию, нужно определить количество потребленной электроэнергии.

Размер платы за электроснабжение, предоставленное потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется в соответствии с [формулой 1](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета электрической энергии и отсутствии технической возможности установки такого прибора учета размер платы за электроснабжение, предоставленное потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с [формулами 4 и 5](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета электрической энергии и в случае наличия обязанности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется по [формуле 4\(1\)](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению с применением повышающего коэффициента ([пункт 42](#) Правил N 354).

Объем электрической энергии, потребляемой в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места, определяется исходя из показаний приборов учета, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении, а при их отсутствии - исходя из площади указанного помещения и норматива потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный объем электрической энергии распределяется между собственниками машино-мест пропорционально количеству машино-мест, принадлежащих каждому собственнику. При этом при отсутствии приборов учета электрической энергии в этом помещении размер платы для собственников машино-мест определяется с применением повышающего коэффициента к нормативу потребления коммунального ресурса, величина которого принимается равной 1,5 ([пункт 43](#) Правил N 354).

Размер платы за электроснабжение, предоставленное на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с [формулой 10](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 ([пункт 44](#) Правил N 354).

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за электроснабжение, предоставленное на общедомовые нужды в многоквартирном доме в случаях, установленных в [пункте 40](#) Правил N 354, определяется в соответствии с [формулой 10](#) Приложения N 2 к Правилам N 354. При этом объем электроэнергии, потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, определяется в соответствии с [формулой 15](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 ([пункт 48](#) Правил N 354).

При расчете размера платы за электроснабжение используются следующие единицы измерения:

- в отношении объемов электрической энергии - кВт-час;
- в отношении нормативов потребления - кВт-час на человека;
- в отношении размера платы за электроснабжение - рубль.

При определении нормативов потребления в отношении электроснабжения учитывается количество комнат в квартире, высота жилых помещений. При выборе единицы измерения нормативов потребления в отношении электроснабжения используются, в частности, следующие показатели:

- в жилых помещениях - кВт-ч на 1 человека;
- на общедомовые нужды - кВт-ч на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

[Правила](#) установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306.

Размер платы за электроснабжение рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, что определено [пунктом 2 статьи 157](#) ЖК РФ.

Методические [указания](#) по расчету тарифов на электрическую энергию (мощность) для населения и приравненных к нему категорий потребителей, тарифов на услуги по передаче электрической энергии, поставляемой населению и приравненным к нему категориям потребителей, утверждены Приказом Федеральной службы по тарифам от 16.09.2014 N 1442-э.

[Пунктом 70](#) Постановления N 1178 установлено, что регулируемые цены (тарифы) для поставки электрической энергии населению и приравненным к нему категориям потребителей устанавливаются одновременно в 2 вариантах:

- одноставочная цена (тариф), включающая в себя стоимость поставки 1 киловатт-часа электрической энергии с учетом стоимости мощности;
- одноставочная, дифференцированная по 2 и по 3 зонам суток цена (тариф), включающая в себя

стоимость поставки 1 киловатт-часа электрической энергии с учетом стоимости мощности.

Интервалы тарифных зон суток (по месяцам календарного года) утверждаются Федеральной антимонопольной службой.

Выбор варианта цены (тарифа) производится потребителем путем направления письменного уведомления гарантирующему поставщику (энергосбытовой, энергоснабжающей организации) с даты, указанной в уведомлении, но не ранее даты ввода в эксплуатацию соответствующих приборов учета, позволяющих получать данные о потреблении электрической энергии по зонам суток (при выборе одноставочной, дифференцированной по 2 и 3 зонам суток цены (тарифа)).

По решениям регулирующих органов субъектов Российской Федерации на территориях отдельных частей ценовых зон оптового рынка, ранее относившихся к технологически изолированным территориальным электроэнергетическим системам, предусмотренных [Приложением N 4](#) к Правилам оптового рынка электрической энергии и мощности, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2010 N 1172 "Об утверждении Правил оптового рынка электрической энергии и мощности и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам организации функционирования оптового рынка электрической энергии и мощности", регулируемые цены (тарифы) в целях поставки электрической энергии населению и приравненным к нему категориям потребителей до 31.12.2017 могут устанавливаться с дополнительной дифференциацией по объемам потребления электрической энергии, а также по группам (подгруппам) населения и приравненным к нему категориям потребителей.

При утверждении цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), поставляемую населению, проживающему в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи и (или) электроотопительными установками, а также населению, проживающему в сельских населенных пунктах, в зависимости от региональных особенностей, социальных и экономических факторов, сложившихся в субъекте Российской Федерации, по решению органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов применяются понижающие коэффициенты от 0,7 до 1 ([пункт 71](#) Постановления N 1178).

К ценам (тарифам) на электрическую энергию (мощность) при их утверждении на соответствующий период регулирования для каждой из приравненных к населению категорий потребителей по перечню согласно [Приложению N 1](#) Постановления N 1178 (за исключением потребителей, указанных в [пункте 71\(1\)](#) Постановления N 1178) по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов применяются понижающие коэффициенты от 0,7 до 1.

Основанием для внесения платы за коммунальную услугу электроснабжения являются платежные документы, которые представляются исполнителем потребителю не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов ([пункт 67](#) Правил N 354). Перечень реквизитов, которые должен содержать платежный документ, содержит [пункт 69](#) Правил N 354.

В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном

доме, в случае, установленном [абзацем вторым пункта 40](#) Правил N 354, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилым помещении, подлежат указанию отдельными строками ([пункт 70](#) Правил N 354).

Размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора указывается исполнителем в платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги.

Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр.

Плата за электроснабжение на основании [пункта 65](#) Правил N 354 может быть внесена несколькими способами, причем потребители сами могут выбрать тот, что им более удобен:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

- вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Потребители вносят плату за электроснабжение в следующем порядке:

- наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату этой управляющей организации ([пункт 4 статьи 155 ЖК РФ](#));

- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям ([пункт 4.1 статьи 155 ЖК РФ](#));

- члены ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива - в порядке, установленном органами управления ТСЖ либо органами управления названных выше кооперативов ([пункт 5 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, где создано ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, но сами не являющиеся членами ТСЖ и названных кооперативов, - в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ либо этими кооперативами (

[пункт 6 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, управление которым осуществляет управляющая организация, - этой управляющей организации ([пункт 7 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, осуществляющие непосредственное управление домом, - в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 8 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники жилых домов - в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 9 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Поскольку речь идет об оплате электроэнергии, отметим, что Распоряжением Правительства Российской Федерации от 13.11.2009 N 1715-р утверждена Энергетическая стратегия России на период до 2030 года. В [Приложении N 5](#) к названному документу указано, что социальная политика в энергетике в части обеспечения надежного энергоснабжения населения страны по доступным ценам направлена на доведение доли затрат на электроэнергию в доходах домохозяйств до уровня:

- не более 15 процентов - на первом этапе (временные рамки окончания 1-го этапа - ориентировочно 2013 - 2015 годы);

- не более 12 - 13 процентов - на втором этапе (ориентировочно 2020 - 2022 годы);

- не более 8 - 10 процентов - на третьем этапе (срок окончания 3-го этапа - 2030 год).

Перейдем к вопросам учета и налогообложения и рассмотрим их на примере такого вида организаций ЖКХ, как товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ), поскольку рассмотреть вопросы учета платы за электричество всеми организациями ЖКХ в рамках одной статьи не представляется возможным.

В соответствии с [подпунктом 29 пункта 3 статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) не подлежат налогообложению НДС операции по реализации коммунальных услуг, предоставляемых гражданам управляющими организациями, ТСЖ, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами. Данные операции не облагаются НДС при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

В [Письме](#) ФНС России от 15.06.2012 N ЕД-3-3/2088 обращено внимание на то, что операции по реализации организациями коммунального комплекса коммунальных услуг на основании [пункта 1 статьи 146](#) НК РФ облагаются НДС в общеустановленном порядке вне зависимости от того, кто приобретает эти услуги.

Согласно [пункту 1 статьи 168](#) НК РФ при реализации товаров (работ, услуг) налогоплательщик дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг) обязан предъявить к уплате покупателю этих товаров (работ, услуг) соответствующую сумму НДС. В том случае если покупателем является население, в соответствии с [пунктом 6 статьи 168](#) НК РФ при реализации товаров (работ,

услуг) населению по розничным ценам (тарифам) соответствующая сумма НДС включается в указанные цены (тарифы).

Таким образом, при реализации ресурсоснабжающей организацией коммунальных услуг исполнителям или непосредственно гражданам (населению) стоимость этих услуг с учетом НДС будет одинакова, а порядок предъявления этим покупателям суммы НДС для уплаты различен, то есть исполнителю коммунальных услуг предъявляются тариф и дополнительно сумма НДС, исчисленная с этого тарифа, а непосредственно населению - тариф, увеличенный на сумму налога.

Указанный вывод соответствует правовой позиции по вопросу учета суммы НДС при определении размера тарифов на коммунальные услуги, выраженной в [Постановлении](#) Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 72.

Таким образом, можно сделать вывод, что приобретение ТСЖ коммунальных услуг производится по тарифам, включающим сумму НДС. При дальнейшей реализации коммунальных услуг населению на основании [подпункта 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ](#) исчисление НДС не производится, а реализация осуществляется по стоимости, соответствующей стоимости приобретения у поставщиков электрической энергии с учетом НДС. При этом на основании [пункта 2 статьи 170 НК РФ](#) сумма НДС, предъявленная ТСЖ поставщиком электроэнергии, вычету не подлежит и учитывается в стоимости приобретенных коммунальных услуг.

Еще раз напомним, что ТСЖ вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

Если в соответствии с уставом ТСЖ на товарищество возложены обязанности по предоставлению коммунальных услуг, ТСЖ от своего имени заключает договоры с поставщиками данных услуг и при этом действует от своего имени, а не от имени членов ТСЖ, то есть не является посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ соответствующие услуги, и на членов ТСЖ возложены обязанности по оплате данной деятельности ТСЖ, то налогообложение средств, поступающих на счет ТСЖ, осуществляется в порядке, рассмотренном в [Письме](#) Минфина России от 26.02.2007 N 03-07-15/24.

Объектом налогообложения налогом на прибыль для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, на основании [статьи 247 НК РФ](#) являются полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, определенных в порядке, установленном главой 25 "Налог на прибыль организаций" НК РФ.

[Пунктом 2 статьи 251 НК РФ](#) установлено, что при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), а также отчисления на формирование в установленном [статьей 324 НК РФ](#) порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья их членами.

В [Письме](#) Минфина N 03-07-15/24 указано, что члены ТСЖ вносят обязательные платежи, связанные с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ, что

установлено [пунктом 5 статьи 155 ЖК РФ](#). Обязанность внесения таких платежей возникает не в связи с членством в ТСЖ, а в связи с владением и пользованием имуществом в многоквартирном доме.

Таким образом, средства, поступившие от членов ТСЖ в оплату коммунальных услуг, целевыми поступлениями, по мнению Минфина России, не являются.

Плата членов ТСЖ за коммунальные услуги является выручкой от реализации услуг и, соответственно, учитывается ТСЖ при исчислении налога на прибыль. При этом для целей налогообложения ТСЖ учитываются расходы, отвечающие требованиям [статьи 252 НК РФ](#). Такая же позиция высказана в Письмах Минфина России от 27.11.2007 [№ 03-03-07/23](#), от 12.02.2008 [№ 03-03-06/4/7](#), от 17.12.2008 [№ 03-03-06/4/97](#), где, в частности, сказано о том, что обязательные платежи, поступающие ТСЖ от их членов, в соответствии с общеустановленным порядком включаются в налоговую базу по налогу на прибыль организаций. При этом коммунальные платежи, например такие, как плата за свет, одновременно с отражением их в доходной части ТСЖ принимаются к вычету в составе расходов, так как должны быть перечислены соответствующим организациям, оказывающим эти услуги, и тем самым под налогообложение не подпадают.

Если же в соответствии с уставом на товарищество возложены обязанности, перечисленные в предыдущем [абзаце](#), и ТСЖ от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов ТСЖ заключает договоры с поставщиками данных услуг, то есть является исходя из договорных обязательств посредником, закупающим по поручению членов ТСЖ соответствующие услуги, то налогообложение налогом на прибыль средств, поступающих на счета ТСЖ, осуществляется в порядке, предусмотренном [НК РФ](#) для организаций, осуществляющих посредническую деятельность. Аналогичная позиция была изложена в [Письме](#) Минфина России от 05.05.2006 [№ 03-03-05/8](#).

Суды нередко встают на сторону ТСЖ и признают обязательные платежи членов ТСЖ целевыми поступлениями, не включаемыми в налоговую базу по налогу на прибыль организаций. В качестве примера можно привести [Постановление](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 10.09.2007 по делу [№ А19-26596/06-Ф02-6060/07](#). По мнению налогового органа, проводившего проверку ТСЖ, поступающие от членов ТСЖ взносы в плату за коммунальные услуги подлежат включению в налоговую базу по налогу на прибыль. Арбитражный суд первой инстанции, принимая решение в пользу ТСЖ, исходил из того, что при поступлении взносов от членов ТСЖ на оплату коммунальных услуг указанные взносы в соответствии со [статьей 251 НК РФ](#) относятся к доходам, не учитываемым при налогообложении прибыли.

Суд указал, что при налогообложении прибыли не учитываются целевые поступления, к которым относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях вступительные взносы, членские взносы, паевые вклады, а также пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации. С учетом приведенной правовой [нормы](#) у налоговиков отсутствовали основания для включения в налоговую базу при исчислении налога на прибыль членских взносов, поступивших от членов ТСЖ в соответствии с [пунктом 5 статьи 155 ЖК РФ](#).

В отношении отражения платы за электричество в бухгалтерском учете следует сказать, что для ТСЖ, применяющего общий налоговый режим, такая плата отражается, как правило, на счете 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" и проходит транзитом. Платежи, поступающие от собственников жилых и нежилых помещений, перечисляются ресурсоснабжающей организации.

ПЛАТА ЗА ГАЗОСНАБЖЕНИЕ - РЕГУЛИРОВАНИЕ,

УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

"А у нас в квартире газ! А у вас?" Многие помнят эту строчку из детского стихотворения, и далеко в прошлое ушли времена, когда в домах было печное отопление, а готовить еду приходилось на керосинках. В настоящее время львиная доля многоквартирных домов оснащена системами газоснабжения. Снабжение населения газом регулируется законодательством Российской Федерации и осуществляется на платной основе.

О том, какими документами регулируется газоснабжение населения в Российской Федерации, как рассчитывается плата за газ, как осуществляется ее учет и налогообложение, мы и поговорим в этой главе.

Газоснабжение в Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" (далее - Закон N 69-ФЗ), согласно [статье 7](#) которого организация газоснабжения населения является полномочием органов местного самоуправления городских поселений, городских округов и осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативными правовыми актами.

Осуществляя свои полномочия в области газоснабжения, Правительство Российской Федерации устанавливает, в частности, принципы формирования цен на газ и тарифов на услуги по его транспортировке по газораспределительным сетям, порядок компенсации убытков, понесенных газораспределительными организациями при поставках газа населению в соответствии с льготами, предусмотренными российским законодательством ([статья 8](#) Закона N 69-ФЗ).

Основные понятия, используемые в Законе N 69-ФЗ, содержит [статья 2](#), согласно которой поставщик (газоснабжающая организация) - собственник газа или уполномоченное им лицо, осуществляющие поставки газа потребителям по договорам. Потребителем газа является лицо, приобретающее газ для собственных бытовых нужд, а также собственных производственных или иных хозяйственных нужд.

Обязанность по внесению платы за газ установлена не только [Законом N 69-ФЗ](#), но и [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации (далее - ЖК РФ). [Статьей 153](#) ЖК РФ установлено, что граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги. Плату за коммунальные услуги вносят как наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, а также по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, так и собственники помещений в многоквартирных домах, что следует из [статьи 154](#) ЖК РФ.

Плата за коммунальные услуги включает в себя не только плату за холодную и горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, но и плату за газ, бытовой газ в баллонах ([пункт 4 статьи 154](#) ЖК РФ).

[Правила](#) поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан" (далее - [Правила N 549](#)).

Поставщик газа в целях [Правил N 549](#) - газоснабжающая организация, являющаяся стороной договора, на которой лежит обязанность подать абоненту газ надлежащего качества, а абонент - сторона договора, обязанная принять и оплатить поставленный газ. Абонентом в данном случае может

выступать:

- физическое лицо (гражданин), в том числе собственник (наниматель) жилого дома, приобретающий газ для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

- юридическое лицо (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный и иной специализированный кооператив), приобретающее газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению.

Следует отметить, что [Правила](#) N 549 не распространяются на отношения, которые возникают между юридическими лицами, приобретающими газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению, и гражданами - собственниками (нанимателями) жилых помещений в многоквартирных домах, связанные с оказанием коммунальной услуги по газоснабжению, а также на отношения, связанные с поставками газа, приобретаемого в целях осуществления предпринимательской деятельности. Эти отношения регулируются иными правилами, а именно [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - [Правила](#) N 354).

Общие положения о соотношении [Правил](#) N 549 и [Правил](#) N 354 изложены в [Письме](#) Минэкономразвития России от 28.05.2012 N 12793/АП/14 "О разъяснении отдельных вопросов применения [Правил](#) поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. N 549, и [Правил](#) 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". В названном [Письме](#) понятие "абонент" означает гражданина, пользующегося на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющего коммунальные услуги.

[Правила](#) N 354 не применяются к отношениям, возникающим при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан и регулирование которых осуществляется в соответствии с [Правилами](#) N 549 ([подпункт "б" пункта 2](#) Постановления N 354).

[Пунктом 1](#) [Правил](#) N 354 предусмотрено, что они регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг.

В [Письме](#) сказано, что [Постановление](#) N 549 принято в соответствии с [Законом](#) N 69-ФЗ и регулирует правоотношения между поставщиком газа и:

а) гражданами, выбравшими непосредственный способ управления многоквартирным домом;

б) гражданами, выбравшими в качестве способа управления многоквартирным домом управление товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированным кооперативом либо управление управляющей организацией в случае, если такой многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета газа;

в) собственниками и пользователями жилых домов (домовладений), оборудованных прибором (узлом) учета газа, в случае, если они не заключили договор о предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению с организацией, которая приобретает у поставщика газ для оказания такой коммунальной услуги;

г) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными и иными специализированными кооперативами, приобретающими газ для предоставления коммунальной услуги по газоснабжению.

Подпункты 10 и 11 пункта 1 статьи 4 ЖК РФ предусматривают, что жилищное законодательство регулирует отношения по поводу предоставления коммунальных услуг и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с [пунктом 4 статьи 154 ЖК РФ](#) газ, бытовой газ в баллонах являются одним из видов коммунальных услуг. Согласно [статьям 5 и 8 ЖК РФ](#) к жилищным отношениям, связанным с предоставлением коммунальных услуг, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

[Правилами](#) N 549 не урегулированы отдельные вопросы взаимоотношений между поставщиками газа, являющимися исполнителями коммунальных услуг в соответствии с [Правилами](#) N 354, и абонентами, в том числе порядок перерасчета размера платы за газ в период временного отсутствия абонента в занимаемом жилом помещении, случаи и основания изменения размера платы за газ при отклонении его свойств и давления от требований действующего законодательства и превышения допустимой продолжительности перерыва в его подаче, срок снятия абонентом показаний приборов учета, а также передачи их поставщику.

Необходимость урегулирования указанных правоотношений между поставщиками газа и абонентами, взаимоотношения которых регламентируются [Правилами](#) N 549, обусловлена также положениями [ЖК РФ](#). В частности, [пункт 11 статьи 155 ЖК РФ](#) предусматривает, что при временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации. В соответствии с [пунктом 4 статьи 157 ЖК РФ](#) при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Предусмотренный вышеприведенными нормами [ЖК РФ](#) порядок регулирования был реализован Правительством Российской Федерации в [Правилах](#) N 354.

Из комплексного анализа положений [ЖК РФ](#), [Правил](#) N 549, [Правил](#) N 354 следует, что отношения между абонентом и поставщиком газа регулируются [Правилами](#) N 549, то есть [Правилами](#) поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, а в не урегулированной ими части, а также в части поставки бытового газа в баллонах - [Правилами](#) N 354. Абонентом в рассматриваемом [Письме](#), как мы отметили выше, является гражданин, пользующийся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющий коммунальные услуги.

Итак, одной из основных обязанностей абонента, установленных [пунктом 21 Правил](#) N 549, является оплата потребленного газа в установленный срок и в полном объеме.

Но прежде чем рассчитать размер платы за газ, нужно определить объем потребленного газа. Объем определяется по показаниям прибора учета при соблюдении следующих условий ([пункт 25](#) Правил N 549):

- используются приборы учета, типы которых внесены в государственный реестр средств измерений;

- пломба, установленная на приборе учета газа заводом-изготовителем или организацией, проводившей последнюю поверку, и пломба, установленная поставщиком газа на месте, где прибор учета газа присоединен к газопроводу, не нарушены;

- срок проведения очередной поверки, определяемый с учетом периодичности ее проведения, не наступил;

- прибор учета газа находится в исправном состоянии.

Объем потребленного газа по показаниям прибора учета, не имеющего температурной компенсации, определяется как разность показаний прибора учета газа на начало и конец отчетного периода, умноженная на температурный коэффициент (коэффициент приведения к стандартным условиям) ([пункт 26](#) Правил N 549).

Температурные коэффициенты на первое полугодие 2018 года утверждены [Приказом](#) Росстандарта от 23.11.2017 N 2581 "Об утверждении температурных коэффициентов на первое полугодие 2018 года".

Если приборы учета у абонентов (физических лиц) отсутствуют, объем потребления газа определяется в соответствии с нормативами потребления ([пункт 32](#) Правил N 549). Такие нормативы утверждены [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.06.2006 N 373 "О порядке установления нормативов потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа".

Населению поставляется сжиженный углеводородный и природный газ.

[Методика](#) расчета норм потребления природного газа населением при отсутствии приборов учета газа утверждена [Приказом](#) Минрегиона России от 13.07.2006 N 83 "Об утверждении Методики расчета норм потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа". Эта [методика](#) применяется также в случае неисправности приборов учета или истечения межповерочного периода.

[Методика](#) расчета норм потребления сжиженного углеводородного газа населением при отсутствии приборов учета газа утверждена [Приказом](#) Минрегиона от 15.08.2009 N 340 "Об утверждении Методики расчета норм потребления сжиженного углеводородного газа населением при отсутствии приборов учета газа".

Нормой потребления газа является среднемесячный объем потребления газа в следующих целях ([пункт 34](#) Правил N 549):

- приготовления пищи и нагрева воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения - в расчете на 1 человека в месяц (объем газа определяется как произведение количества граждан, проживающих в жилом помещении, и установленного норматива для этого вида потребления);

- отопления жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах - в расчете на 1 кв. метр общей площади указанных помещений в месяц (объем потребленного газа определяется как произведение отапливаемой площади и норматива потребления, установленного для этих целей);

- отопления нежилых помещений в многоквартирных домах, вспомогательных помещений в жилых домах и помещений в надворных постройках домовладения - в расчете на 1 куб. метр объема отапливаемого помещения в месяц (объем потребления определяется как произведение общего объема этих помещений и установленного для этих целей норматива);

- приготовления кормов и нагрева воды, необходимых для содержания в личном подсобном хозяйстве сельскохозяйственных животных и домашней птицы, - в расчете на 1 животное или птицу определенного вида соответственно (в данном случае объем потребления рассчитывается как сумма произведений количества животных и птиц определенного вида и нормативов потребления газа, установленных для этих видов животных и птиц).

Если осуществляется потребление газа по нескольким видам потребления, объем рассчитывается путем суммирования объемов газа, использованного по каждому виду потребления ([пункт 38](#) Правил N 549).

В зависимости от способа оформления платежных документов при расчетах за поставленный газ, установленного договором, сведения об объеме потребленного газа указываются абонентом в платежной квитанции либо сообщаются поставщику иным способом ([пункт 39](#) Правил N 549).

Размер платы за газоснабжение рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, что определено [пунктом 2 статьи 157](#) ЖК РФ.

Регулирование цен на газ и тарифов на услуги по транспортировке газа осуществляется в соответствии со [статьей 21](#) Закона N 69-ФЗ, согласно которой оказание услуг по транспортировке газа по трубопроводам осуществляется в условиях естественной монополии и регулируется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 17.08.1995 N 147-ФЗ "О естественных монополиях", Законом N 69-ФЗ и другими федеральными законами. По решению Правительства Российской Федерации регулирование тарифов на услуги по транспортировке газа может быть заменено государственным регулированием цен на газ для потребителей, а также тарифов на услуги по транспортировке газа для независимых организаций, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с [Законом](#) N 69-ФЗ разработаны Основные [положения](#) формирования и государственного регулирования цен на газ, тарифов на услуги по его транспортировке и платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям на территории Российской Федерации, которые утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2000 N 1021, и определяют принципы формирования цен на газ, добываемый на территории Российской Федерации, и тарифы на услуги по его транспортировке на территории Российской Федерации по магистральным газопроводам и газораспределительным сетям, а также порядок определения размера платы за технологическое присоединение и стандартизированных тарифных ставок, определяющих ее величину.

Названным документом законодательно закреплены следующие понятия:

- "пределный максимальный уровень оптовых цен на газ" - уровень оптовых цен, превышение которого в договорах поставки газа не допускается;

- "пределный минимальный уровень оптовых цен на газ" - уровень оптовых цен, ниже которого установление стоимости газа в договорах поставки газа не допускается;

- "розничная цена на газ" - цена на газ, реализуемый населению для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд (кроме газа для заправки автотранспортных средств), не связанных с осуществлением предпринимательской (профессиональной) деятельности.

Приказом Федеральной службы по тарифам от 27.10.2011 N 252-э/2 утверждены Методические указания по регулированию розничных цен на газ, реализуемый населению. Пунктом 3 этого документа установлено, что розничные цены на газ утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Розничные цены на сжиженный газ, реализуемый населению, а также жилищно-эксплуатационным организациям, организациям, управляющим многоквартирными домами, жилищно-строительным кооперативам и ТСЖ для бытовых нужд населения (кроме газа для арендаторов нежилых помещений в жилых домах и газа для заправки автотранспортных средств), утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, что установлено Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.1995 N 332 "О мерах по упорядочению государственного регулирования цен на газ и сырье для его производства".

Розничные цены на сжиженный газ, реализуемый населению для бытовых нужд, рассчитываются в соответствии с Методическими указаниями по регулированию розничных цен на сжиженный газ, реализуемый населению для бытовых нужд, содержащимися в Приложении к Приказу Федеральной службы по тарифам от 15.06.2007 N 129-э/2.

При расчете размера платы за потребленный газ применяется тариф (цена) на газ в рублях за кубический метр.

Итак, размер платы за потребленный газ рассчитывается как произведение объема потребленного газа, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - по нормативам, и розничных цен на газ, установленных для населения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Обратите внимание! Размер платы за газ, поставленный абоненту - юридическому лицу, приобретающему газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению, определяется по розничным ценам на газ, установленным для населения (пункт 41 Правил N 549).

Размер платы за коммунальную услугу по газоснабжению в жилом и нежилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета газа, определяется по формуле 1, содержащейся в Приложении 2 к Правилам N 354.

Размер платы за коммунальную услугу по газоснабжению в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета газа, определяется по формуле 5, которая также содержится в Приложении 2 к Правилам N 354.

Размер платы за коммунальную услугу по газоснабжению, предоставленную потребителю, проживающему в комнате (комнатах) в жилом помещении, являющемся коммунальной квартирой, определяется по [формуле 7](#) того же Приложения.

Как осуществляются расчеты за газ в соответствии с жилищным законодательством?

Плата за коммунальные услуги, которая включает в себя, как мы сказали выше, плату за газоснабжение, вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив) ([пункт 1 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Плата за газ вносится на основании ([пункт 2 статьи 155 ЖК РФ](#)):

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), которые должны быть представлены не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если, опять же, иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

2) информации о размере платы, задолженности по оплате, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за газ. При этом информацией о размере платы и задолженности по оплате являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Платежные документы, информация о размере платы и задолженности по оплате согласно [пункту 2.1 статьи 155 ЖК РФ](#) подлежат размещению в системе в срок, предусмотренный [пунктом 2 статьи 155 ЖК РФ](#).

Напомним, что речь идет о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, которая в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" представляет собой единую федеральную централизованную информационную систему, функционирующую на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Плата за газ вносится в следующем порядке:

- нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда - наймодателю этого жилого

помещения ([пункт 3 статьи 155 ЖК РФ](#));

- нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, - управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в порядке, согласованном с управляющей организацией ([пункт 4 статьи 155 ЖК РФ](#));

- нанимателями жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования - наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за газ ресурсоснабжающей организации ([пункт 4.1 статьи 155 ЖК РФ](#));

- членами ТСЖ - в порядке, установленном органами управления ТСЖ (в отношении членов ТСЖ следует обратить внимание на тот факт, что они вносят не плату за коммунальные услуги, куда включена и плата за газ, а обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов коммунальных услуг) ([пункт 5 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственниками помещений в доме, где создано ТСЖ, но не являющимися при этом членами ТСЖ, - в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ ([пункт 6 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственниками помещений в доме, в котором не создано ТСЖ, управление которым осуществляет управляющая организация, - этой управляющей организации ([пункт 7 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственниками помещений в доме, осуществляющими непосредственное управление домом, - в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 8 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственниками жилых домов - в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 9 статьи 155 ЖК РФ](#)).

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденным в установленном [Правилами](#) N 354 порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений.

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы ([пункт 86 Правил N 354](#)).

В договоре с абонентом - юридическим лицом может быть предусмотрено, что граждане,

которым это юридическое лицо предоставляет коммунальную услугу по газоснабжению, плату за потребленный газ перечисляют непосредственно поставщику газа, а поставщик газа уведомляет абонента о гражданах, которые не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязательства по оплате газа ([пункт 44 Правил N 549](#)).

Управляющая организация, ТСЖ либо жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими организациями заключен договор газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации ([пункт 6.2 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 N 253.

Если размер платы меняется, наймодатель, управляющая организация обязаны проинформировать об этом нанимателей и собственников жилых помещений не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, согласно которым плата за газ будет вноситься в ином размере, что следует из [пункта 13 статьи 155 ЖК РФ](#).

Плата за газ должна вноситься своевременно и в полном объеме.

По правилам [абзаца 2 статьи 25 Закона N 69-ФЗ](#) в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты газа и услуг по его транспортировке потребитель газа обязан уплатить поставщику пени в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее - ЦБ РФ), действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

Особые условия установлены для следующих категорий потребителей ([абзацы 3 - 5 статьи 25 Закона N 69-ФЗ](#)):

- ТСЖ, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы, в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты газа уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты. Пени начисляются за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Начиная с 91-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной суммы за каждый день просрочки;

- управляющие организации и теплоснабжающие организации при просрочке в первые 60 дней с момента наступления установленного срока оплаты уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Начиная с 61-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, - в размере 1/170 ставки рефинансирования ЦБ РФ, начиная с 91-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, - в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ;

- собственники и иные законные владельцы помещений в многоквартирных домах и жилых домов в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты газа, потребляемого при получении

коммунальных услуг, уплачивают пени в размере и порядке, установленных жилищным законодательством.

Напомним! С 01.01.2016 Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России. К отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с 01.01.2016 вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом ([Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 08.12.2015 N 1340, [Указание](#) Банка России от 11.12.2015 N 3894-У).

Критерии, при соответствии которым у потребителей газа возникает обязанность предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате газа, поставляемого по договорам поставки, устанавливает Правительство Российской Федерации. При установлении данных критериев Правительство Российской Федерации исходит из случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения потребителями газа Российской Федерации обязательств по его оплате.

Необходимо иметь в виду, что обязанность по предоставлению обеспечения исполнения обязательств не устанавливается в отношении потребителей газа, являющихся органами государственной власти, органами местного самоуправления, казенными, автономными и бюджетными учреждениями, собственниками и пользователями (законными владельцами) жилых домов и помещений в многоквартирных домах, действующими в соответствии с жилищным законодательством управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Об этом сказано в [абзаце 8 статьи 25](#) Закона N 69-ФЗ.

Поставщики газа будут обязаны определить потребителей газа, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям, и уведомить их в установленном порядке о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате газа.

Если потребитель до истечения указанного в уведомлении срока устранил нарушение обязательств по оплате газа, предоставление обеспечения исполнения обязательств по оплате не требуется.

Высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации должно обеспечить формирование и ведение перечня потребителей газа в субъекте Российской Федерации, в отношении которых поставщиками газа установлена обязанность предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате поставляемого газа.

Обеспечение исполнения обязательств по оплате газа может быть предоставлено в виде независимой гарантии, выдаваемой банком (банковской гарантии), на что указывает [абзац 13 статьи 25](#) Закона N 69-ФЗ.

По согласованию с поставщиком может быть предоставлена государственная или муниципальная гарантия либо исполнение обязательств по оплате газа может быть обеспечено иными способами, предусмотренными законом или договором.

При несоблюдении условий договоров поставки газа неотключаемыми потребителями, приобретение газа которыми финансируется за счет средств федерального бюджета или бюджетов

субъектов Российской Федерации, ответственность за оплату поставок газа и оказание услуг по газоснабжению возлагается на соответствующего государственного заказчика.

Нарушение указанного выше порядка предоставления обеспечения обязательств по оплате газа может повлечь административную ответственность.

Частью 7 статьи 9.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) установлена административная ответственность за нарушения потребителем газа введенного в отношении его полного или частичного ограничения режима потребления газа при сохранении обстоятельств, послуживших основанием для введения такого ограничения, либо невыполнение потребителем газа требования о самостоятельном ограничении режима потребления газа, предъявленного ему в соответствии с установленным законодательством о газоснабжении правилами ограничения подачи (поставки) и отбора газа. Санкции за данное правонарушение:

- на должностных лиц - штраф в размере от 10 000 до 100 000 рублей или дисквалификация на срок от 2 до 3 лет;

- на юридических лиц - от 100 000 до 200 000 рублей.

Ну и наконец, нарушение потребителем газа установленного порядка предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате газа, сопряженное с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязательств по оплате газа в соответствии с установленными договором поставки газа сроками платежей, согласно **статье 14.61** КоАП РФ, повлечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 40 000 до 100 000 рублей или дисквалификацию на срок от 2 до 3 лет, на юридических лиц - от 100 000 до 300 000 рублей.

Выше мы рассмотрели самые основные положения, касающиеся регулирования платы за газ. Перейдем к вопросам бухгалтерского учета и налогообложения платы за газ, поступающей от пользователей, организациями жилищно-коммунального хозяйства.

Осуществляя бухгалтерский учет, все организации, независимо от их организационно-правовой формы, должны руководствоваться Федеральным **законом** от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и принятыми на его основе федеральными и отраслевыми стандартами.

К сожалению, никаких методических указаний или рекомендаций о том, как следует осуществлять бухгалтерский учет в организациях жилищно-коммунального хозяйства, на сегодняшний день не утверждено. Между тем еще в 1993 году Минфин России выпустил **Письмо** от 29.10.1993 N 118 "Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве", которым можно руководствоваться и по сей день, но с учетом нормативных правовых актов, регулирующих бухгалтерский учет, принятых после выхода в свет этого **письма**.

Порядок учета платы за газ рассмотрим на примере управляющей организации. Но сначала напомним некоторые основные положения, касающиеся управляющих организаций.

Управление управляющей организацией в соответствии с **пунктом 2 статьи 161** ЖК РФ является одним из способов управления многоквартирным домом, выбираемым собственниками помещений в многоквартирном доме.

Договор управления должен быть заключен в письменной форме или в электронной форме с

использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами, что следует из [статьи 162](#) ЖК РФ. По договору одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива и так далее) обязуется, в частности, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее внесения должны быть указаны в договоре управления многоквартирным домом.

Итак, управляющая организация, предоставляющая собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по газоснабжению в соответствии с договором управления, поступления от собственников платы за газ учитывает в составе доходов от обычных видов деятельности. Доходами от обычных видов деятельности согласно [пункту 5](#) Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (далее - ПБУ 9/99), являются, в частности, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств, что следует из [пункта 6](#) ПБУ 9/99.

Как мы говорили выше, расчетным периодом по газоснабжению населения является календарный месяц, следовательно, выручка признается в учете управляющей организации ежемесячно в сумме, рассчитанной исходя из установленных тарифов.

Чтобы выполнить условия договора управления по снабжению собственников помещений в многоквартирном доме газом, управляющая организация должна приобрести газ у ресурсоснабжающей организации. Следовательно, в учете управляющей организации должны отражаться расходы на приобретение такого вида ресурса, как газ. Осуществляя учет расходов, следует руководствоваться [Положением](#) по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н. Стоимость приобретенных управляющей организацией коммунальных ресурсов учитывается в составе расходов по обычным видам деятельности.

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, для учета доходов и расходов по обычным видам деятельности предназначен [счет 90](#) "Продажи".

Как вы наверняка знаете, не подлежит налогообложению НДС на территории Российской Федерации реализация коммунальных услуг, предоставляемых, в частности, управляющими организациями при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, что установлено [подпунктом 29 пункта 3 статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

В то же время коммунальные услуги (в том числе по газоснабжению), оказываемые ресурсоснабжающими организациями населению и управляющим организациям, в перечень операций, освобождаемых от налогообложения НДС, не включены, в связи с чем такие услуги подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 18.01.2012 N 03-07-14/06. Указанная позиция подтверждена [Постановлением](#) Президиума ВАС РФ от 22.02.2011 N 12552/10.

В [Письме](#) от 19.03.2014 N 06-05-17/11844 "О применении налога на добавленную стоимость при реализации коммунальных услуг" специалистами Минфина России даны разъяснения о порядке применения этой [нормы](#) законодательства управляющими организациями. Как указано в [Письме](#), от налогообложения НДС освобождается предоставление коммунальных услуг управляющими организациями по стоимости, соответствующей стоимости их приобретения у ресурсоснабжающих организаций, в которую включается налог на добавленную стоимость.

Управляющие организации, применяющие общую систему налогообложения, являются налогоплательщиками налога на прибыль организаций, регулируемого [главой 25](#) НК РФ.

В целях налогообложения прибыли согласно [подпункту 1 пункта 1 статьи 248](#) НК РФ к доходам относятся, в частности, доходы от реализации товаров (работ, услуг) и внереализационные доходы. При определении доходов из них исключаются суммы налогов, предъявленные в соответствии с [НК](#) РФ налогоплательщиком покупателю (приобретателю) товаров (работ, услуг, имущественных прав).

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается в составе доходов от реализации ([пункт 1 статьи 249](#) НК РФ).

Затраты на приобретение газа у ресурсоснабжающей организации должны учитываться управляющей организацией в составе материальных расходов в соответствии с [подпунктом 6 пункта 1 статьи 254](#) НК РФ (за вычетом суммы НДС).

ПЛАТА ЗА ВОДОСНАБЖЕНИЕ - РЕГУЛИРОВАНИЕ, УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Водоснабжение - водоподготовка, транспортировка и подача питьевой или технической воды абонентам с использованием централизованных или нецентрализованных систем холодного водоснабжения (холодное водоснабжение) или приготовление, транспортировка и подача горячей воды абонентам с использованием централизованных или нецентрализованных систем горячего водоснабжения (горячее водоснабжение).

Водоснабжение осуществляется на платной основе. О порядке регулирования платы за водоснабжение, о том, как осуществляется ее бухгалтерский и налоговый учет организациями жилищно-коммунального хозяйства, мы расскажем в этой главе.

Определение водоснабжения, приведенное выше, содержит [пункт 4 статьи 2](#) Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (далее - Закон N 416-ФЗ).

Прежде чем непосредственно перейти к рассмотрению платы за водоснабжение, обратимся к Водному кодексу Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ, а именно [статье 43](#), которой определено, что для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения должны использоваться защищенные от загрязнения и засорения поверхностные водные объекты, пригодность которых для указанных целей определяется на основании санитарно-эпидемиологических заключений.

Питьевая вода должна быть безопасной в эпидемиологическом и радиационном отношении, безвредной по химическому составу и должна иметь благоприятные органолептические свойства. Организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение с использованием централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, обязаны обеспечить соответствие качества горячей и питьевой воды указанных систем санитарно-эпидемиологическим

требованиям, что установлено [статьей 19](#) Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (далее - Закон N 52-ФЗ).

Санитарно-эпидемиологические [правила](#) и нормативы "Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. СанПиН 2.1.4.1074-01" утверждены Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 26.09.2001 N 24.

Говоря о водоснабжении, нельзя не коснуться правил холодного и горячего водоснабжения:

- [Правила](#) холодного водоснабжения и водоотведения утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 644 "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (далее - Правила N 644);

- [Правила](#) горячего водоснабжения утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 642 "Об утверждении Правил горячего водоснабжения и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83".

В рамках нашей статьи остановимся более подробно на [Правилах](#) N 644, которые применяются к отношениям, возникающим между организациями водопроводно-канализационного хозяйства (далее - организации ВКХ), собственниками и (или) пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов и (или) товариществами собственников жилья либо жилищно-строительными, жилищными кооперативами и (или) иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, связанными с обеспечением предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилом доме коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, в части, не урегулированной жилищным законодательством.

Холодное водоснабжение с использованием централизованных систем холодного водоснабжения осуществляется на основании договора холодного водоснабжения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения. Такие договоры заключаются между абонентами и организацией водопроводно-канализационного хозяйства в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 645 "Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения" ([пункты 4 и 5](#) Правил N 644).

Основанием для заключения договора холодного водоснабжения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения является заявка абонента на заключение такого договора, подписанная абонентом или уполномоченным им лицом, действующим от имени абонента на основании доверенности (далее - заявка абонента), либо предложение о заключении договора от организации ВКХ (гарантирующей организации после выбора такой организации) ([пункт 8](#) Правил N 644). При этом абонентом применительно к [Правилам](#) N 644 является, в частности, юридическое лицо, заключившее или обязавшее заключить договор холодного водоснабжения или единый договор холодного водоснабжения и водоотведения, что следует из [пункта 2](#) Правил N 644, [пункта 1](#) [статьи 2](#) Закона N 416-ФЗ.

В заявке абонента указываются сведения, перечисленные в [пункте 16](#) Правил N 644. К заявке прикладываются документы, указанные в [пункте 17](#) Правил N 644.

Определение количества поданной (полученной) холодной воды, принятых (отведенных) сточных вод осуществляется путем проведения коммерческого учета в соответствии с [Правилами](#) организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 N 776 (далее - Правила N 776) ([пункт 82](#) Правил N 644).

[Пунктом 3](#) Правил N 776 определено, что коммерческий учет воды осуществляется путем измерения количества воды приборами учета (средствами измерения) воды в узлах учета или расчетным способом. При этом коммерческий учет воды расчетным способом осуществляется согласно [пункту 14](#) Правил N 776 в следующих случаях:

а) при отсутствии прибора учета, в том числе в случае самовольного присоединения и (или) пользования централизованными системами водоснабжения;

б) в случае неисправности прибора учета;

в) при нарушении в течение более 6 месяцев сроков представления показаний прибора учета, являющегося собственностью абонента, за исключением случаев предварительного уведомления абонентом организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, о временном прекращении потребления воды.

Оплата абонентом холодной (питьевой и (или) технической) воды по договору холодного водоснабжения осуществляется по тарифам на питьевую воду (питьевое водоснабжение) и (или) техническую воду, устанавливаемым в соответствии с положениями [Закона](#) N 416-ФЗ и иных нормативных правовых актов ([пункт 22](#) Правил N 644). Отметим, что Приказом ФСТ России от 27.12.2013 N 1746-э утверждены Методические [указания](#) по расчету регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения.

Под расчетным периодом по договору холодного водоснабжения понимается 1 календарный месяц. Абоненты оплачивают полученную холодную воду до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании счетов, выставляемых к оплате организацией ВКХ не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным ([пункты 22, 28](#) Правил N 644).

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения абонентом обязательств по оплате договора холодного водоснабжения, договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения организация ВКХ вправе потребовать от абонента уплаты пени в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты ([пункт 30](#) Правил N 644).

Существенные условия договора холодного водоснабжения перечислены в [пункте 21](#) Правил N 644.

Обязанности и права организации ВКХ изложены в [пунктах 34, 36](#) Правил N 644 соответственно. Обязанности и права абонента - в [пунктах 35, 37](#) Правил N 644.

Как уже было сказано выше, положения [Правил](#) N 644 применяются в части, не урегулированной жилищным законодательством. Поэтому теперь обратимся к Жилищному [кодексу](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ).

Согласно [пункту 1 статьи 157 ЖК РФ](#) правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах устанавливаются Правительством Российской Федерации.

[Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354).

Коммунальные услуги, согласно определению, приведенному в [пункте 2](#) Правил N 354, - это 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, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). Коммунальными ресурсами являются, в частности, холодная и горячая вода.

Исполнителем может быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Потребителем, соответственно, является собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Видами коммунальных услуг, которые могут быть предоставлены потребителю, являются, в частности:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами N 354, - в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом или жилой дом (домовладение) не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения ([подпункт "а" пункта 4](#) Правил N 354);

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных [Правилами](#) N 354, - в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования) ([подпункт "б" пункта 4](#) Правил N 354).

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в [пунктах 9 - 12](#) Правил N 354 ([пункт 6](#) Правил N 354). Условия договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, и порядок его заключения определены [разделом III](#) Правил N 354.

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами N 354 ([пункт 7](#) Правил N 354). Отметим, что конклюдентные действия - это действия, свидетельствующие о молчаливом согласии лица, совершающего действия, его намерении совершить сделку, заключить договор.

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.

Прежде чем рассчитать размер платы за потребленную холодную и горячую воду, необходимо определить объем потребления.

Напомним, что обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг установлена [статьей 153](#) ЖК РФ. Плату за жилье и коммунальные услуги должны вносить наниматели жилых помещений по договору социального найма, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, собственники жилых помещений, арендаторы жилых помещений, члены жилищных кооперативов, собственники помещений, лица, принявшие от застройщика помещение в многоквартирном доме после выдачи последнему разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а также застройщики (лица, обеспечивающие строительство многоквартирных домов). Вносить плату следует своевременно и в полном объеме.

Плата за коммунальные услуги, исходя из [пункта 4 статьи 154](#) ЖК РФ, складывается в том числе из платы за холодную и горячую воду.

Размер платы рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг ([пункт 1 статьи 157](#) ЖК РФ). [Правила](#) установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306.

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные [пунктом 4 статьи 154](#) ЖК РФ, в частности за водоснабжение, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном [Законом](#) N 416-ФЗ. В соответствии с названным Законом подлежат регулированию следующие тарифы:

- в сфере холодного водоснабжения ([пункт 2 статьи 31](#) Закона N 416-ФЗ):

- 1) тариф на питьевую воду (питьевое водоснабжение);
- 2) тариф на техническую воду;
- 3) тариф на транспортировку воды;
- 4) тариф на подвоз воды;
- 5) тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения;

- в сфере горячего водоснабжения ([пункт 5 статьи 31](#) Закона N 416-ФЗ):

- 1) тариф на горячую воду (горячее водоснабжение);
- 2) тариф на транспортировку горячей воды;
- 3) тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе горячего водоснабжения.

При применении тарифов необходимо учитывать, что на основании [пункта 6 статьи 32](#) Закона N 416-ФЗ тарифы в сфере водоснабжения могут устанавливаться с календарной разбивкой и дифференцироваться, в том числе по системам водоснабжения, с учетом объемов потребления, соответствия качества питьевой воды, горячей воды установленным требованиям и иных критериев, установленных [Основами](#) ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 N 406. При установлении тарифов на очередной период регулирования учитываются экономически обоснованные расходы, понесенные организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, в истекшем периоде регулирования, не учтенные при установлении тарифов.

Также следует иметь в виду, что для отдельных категорий потребителей могут быть установлены льготные тарифы в сфере водоснабжения. При этом льготы в отношении физических лиц могут быть предусмотрены как федеральными законами, так и соответствующим законом субъекта Российской Федерации, что следует из [пункта 26 статьи 32](#) Закона N 416-ФЗ.

Вновь вернемся к [Правилам](#) N 354.

Размер платы за коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, предоставленные потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется в соответствии с [формулой 1](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из показаний такого прибора за расчетный период. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, определяется в соответствии с [формулой 23](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из показаний приборов учета горячей воды ([пункт 42](#) Правил N 354).

При отсутствии приборов учета холодной и горячей воды и отсутствии технической возможности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с [формулами 4 и 5](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, определяется в соответствии с [формулой 23](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из норматива потребления горячей воды.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды и в случае наличия обязанности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется по [формуле 4\(1\)](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему

водоснабжению с применением повышающего коэффициента, а в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, которое не оснащено такими приборами учета, определяется по [формуле 23\(1\)](#) Приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из норматива потребления горячей воды с применением повышающего коэффициента.

[Правила](#) установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, как уже было сказано выше, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306 (далее - Правила N 306).

Применительно к водоснабжению норматив потребления коммунальных услуг - это определяемый в соответствии с Правилами N 306 количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении в случаях, предусмотренных Правилами N 306 и [Правилами N 354 \(пункта 2 Правил N 306\)](#).

При определении нормативов в отношении холодного и горячего водоснабжения учитываются такие конструктивные и технические параметры многоквартирного или жилого дома, как этажность, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вид системы теплоснабжения, вид системы горячего водоснабжения ([пункт 4 Правил N 306](#)).

При выборе единицы нормативов потребления коммунальных услуг на основании [пункта 7 Правил N 306](#) используются следующие показатели:

а) в отношении холодного водоснабжения:

- в жилых помещениях - куб. метр на 1 человека;
- для полива земельного участка - куб. метр на 1 кв. метр земельного участка;
- для водоснабжения и приготовления пищи для сельскохозяйственных животных - куб. метр на 1 голову такого животного;

б) в отношении горячего водоснабжения (горячей воды):

- в жилых помещениях - куб. метр холодной воды на 1 человека и Гкал на подогрев 1 куб. метра холодной воды или куб. метр горячей воды на 1 человека.

Потребители обязаны своевременно вносить плату за коммунальные услуги, причем плата вносится исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту ([пункт 63 Правил N 354](#)).

Плату следует вносить ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится плата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги ([пункт 66 Правил N 354](#)).

Следует помнить о том, что по правилам [пункта 6.2 статьи 13](#) Закона N 416-ФЗ в случае

несвоевременной и (или) неполной оплаты горячей, питьевой и (или) технической воды абонент обязан уплатить пени в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее - ЦБ РФ), действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

Особые условия установлены для следующих категорий абонентов ([пункт 6.3 - 6.5 статьи 13 Закона N 416-ФЗ](#)):

ТСЖ, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты воды уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты.

Пени начисляются за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Начиная с 91-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной суммы за каждый день просрочки;

управляющие организации, теплоснабжающие организации, а также организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, приобретающие горячую, питьевую и (или) техническую воду по договорам горячего водоснабжения, договорам холодного водоснабжения или единым договорам холодного водоснабжения и водоотведения, при просрочке в первые 60 дней с момента наступления установленного срока оплаты уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Начиная с 61-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, - в размере 1/170 ставки рефинансирования ЦБ РФ, начиная с 91-го дня, следующего за днем установленного срока оплаты, - в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ;

собственники и иные законные владельцы помещений в многоквартирных домах и жилых домов в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты горячей, питьевой и (или) технической воды, потребляемой при получении коммунальных услуг, уплачивают пени в размере и порядке, установленных жилищным законодательством.

Напомним! С 01.01.2016 Банк России не устанавливает самостоятельного значения ставки рефинансирования Банка России. К отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с 01.01.2016 вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом ([Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 08.12.2015 N 1340, [Указание](#) Банка России от 11.12.2015 N 3894-У).

По правилам [пункта 1 статьи 15.1](#) Закона N 416-ФЗ критерии, при соответствии которым у абонентов услуг по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды возникает обязанность предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате данной услуги, поставляемой по договорам поставки, устанавливает Правительство Российской Федерации. При установлении данных критериев Правительство Российской Федерации исходит из случаев неисполнения или ненадлежащего исполнения абонентами обязательств по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды, водоотведения.

Необходимо иметь в виду, что обязанность по предоставлению обеспечения исполнения обязательств не устанавливается в отношении абонентов, являющихся органами государственной

власти, органами местного самоуправления, казенными, автономными и бюджетными учреждениями, собственниками и пользователями (законными владельцами) жилых домов и помещений в многоквартирных домах, действующими в соответствии с жилищным законодательством управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными и жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье ([пункт 2 статьи 15.1 Закона N 416-ФЗ](#)).

Организации, осуществляющие горячее водоснабжение, и гарантирующие организации обязаны определить абонентов, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям, и уведомить их в установленном порядке о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды. Если абонент до истечения указанного в уведомлении срока устранил нарушение обязательств по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды, предоставление обеспечения исполнения обязательств по оплате не требуется ([пункты 3, 4 статьи 15.1 Закона N 416-ФЗ](#)).

Высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации должно обеспечить формирование и ведение перечня абонентов, в отношении которых установлена обязанность предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды, подаваемой по договорам водоснабжения, единым договорам холодного водоснабжения и водоотведения, и (или) обязанность предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате водоотведения.

Обеспечение исполнения обязательств по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды может быть предоставлено в виде независимой гарантии, выдаваемой банком (банковской гарантии) ([пункт 7 статьи 15.1 Закона N 416-ФЗ](#)).

По согласованию с поставщиком может быть предоставлена государственная или муниципальная гарантия либо исполнение обязательств по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды и (или) исполнение обязательств по оплате водоотведения могут быть обеспечены иными способами, предусмотренными законом или договором.

Обращаем внимание, что нарушение указанного выше порядка предоставления обеспечения обязательств по оплате горячей, питьевой и (или) технической воды может повлечь административную ответственность.

В частности, согласно [части 8 статьи 9.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях](#) нарушение абонентом введенного в отношении его режима временного прекращения или ограничения водоснабжения либо невыполнение указанным абонентом требования об отсоединении объектов водоснабжения абонента от централизованной системы водоснабжения, предъявленного указанным абоненту или лицу, влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от десяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок от двух до трех лет;

- на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

[Часть 9 статьи 9.22 КоАП РФ](#) предусматривает ответственность за нарушение организацией, осуществляющей горячее и холодное водоснабжение, либо за нарушения транзитной организацией

порядка временного прекращения или ограничения водоотведения, транспортировки сточных вод.

Ответственность за данное правонарушение: штраф на должностных лиц в размере от десяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификация на срок от двух до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

В силу прямого указания [пункта 67](#) Правил N 354 плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов.

Перечень реквизитов, которые должен содержать платежный документ, содержит [пункт 69](#) Правил N 354.

В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилым помещении, подлежат указанию отдельными строками (за исключением коммунальной услуги по отоплению) ([пункт 70](#) Правил N 354).

Размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора указывается исполнителем в платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги.

Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр.

Плата за холодное и горячее водоснабжение может быть внесена несколькими способами, предлагаемыми [пунктом 65](#) Правил N 354, причем потребители сами могут выбрать тот, который им более удобен:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

- вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Поскольку перечень организаций, осуществляющих деятельность в сфере ЖКХ, достаточной

большой, рассмотрим порядок бухгалтерского учета и налогообложения платы за водоснабжение на примере управляющей организации.

Предположим, что управляющая организация предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, что обусловлено договором управления. По условиям договора плата за водоснабжение вносится собственниками на расчетный счет управляющей организации.

Управляющая организация, получающая плату за коммунальные услуги, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такой управляющей организацией заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, что следует из [пункта 6.2 статьи 155 ЖК РФ](#). То есть управляющая организация оплачивает приобретение коммунальных ресурсов организации ВКХ.

Как будут отражаться в учете управляющей организации платежи за водоснабжение, поступающие от жильцов?

Осуществляя бухгалтерский учет, все организации, независимо от их организационно-правовой формы, должны руководствоваться Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ), а также федеральными и отраслевыми стандартами. В силу [статьи 30](#) Закона N 402-ФЗ до утверждения федеральных и отраслевых стандартов применяются правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до дня вступления в силу Закона N 402-ФЗ, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами.

Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н утверждено [Положение](#) по бухгалтерскому учету "Доходы организаций" ПБУ 9/99 (далее - ПБУ 9/99).

Основываясь на этом бухгалтерском [Положении](#), прежде всего следует определить, будут ли являться поступающие платежи за водоснабжение доходом управляющей организации. Согласно [пункту 5](#) ПБУ 9/99 эти суммы будут признаваться в составе доходов от обычных видов деятельности как выручка от оказания услуг. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, перечисленных в [пункте 12](#) ПБУ 9/99. Выручка признается управляющей организацией ежемесячно, поскольку расчетным периодом является календарный месяц, в сумме, рассчитанной исходя из тарифов или нормативов, и предъявленной потребителям.

Чтобы выполнить условия договора управления по водоснабжению собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая организация должна приобрести ресурсы у ресурсоснабжающей организации. Стоимость холодной и горячей воды, приобретенной у ресурсоснабжающей организации, следует включить в состав расходов по обычным видам деятельности в качестве материальных расходов, связанных с приобретением сырья, материалов и иных материально-производственных запасов, что следует из [пунктов 5, 8](#) Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Для учета доходов и расходов от обычных видов деятельности Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, предназначен [счет 90](#) "Продажи". Выручка учитывается на субсчете 90-1 "Выручка", а себестоимость продаж - на субсчете 90-2.

Обращаем ваше внимание на то, что не подлежит налогообложению НДС на территории Российской Федерации реализация коммунальных услуг, предоставляемых ТСЖ, управляющими организациями, жилищно-строительными, жилищными и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребности граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса. Такая норма закреплена **подпунктом 29 пункта 3 статьи 149** Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

В то же время коммунальные услуги (в том числе по водоснабжению), оказываемые ресурсоснабжающими организациями населению и управляющим организациям, в перечень операций, освобождаемых от налогообложения НДС, не включены, в связи с чем такие услуги подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке, о чем сказано в **Письме** Минфина России от 18.01.2012 N 03-07-14/06. Указанная позиция подтверждена **Постановлением** Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.02.2011 N 12552/10.

Управляющие организации, применяющие общую систему налогообложения, являются налогоплательщиками налога на прибыль организаций. В целях налогообложения прибыли согласно **подпункту 1 пункта 1 статьи 248** НК РФ к доходам относятся, в частности, доходы от реализации товаров (работ, услуг) и внереализационные доходы. При определении доходов из них исключаются суммы налогов, предъявленные в соответствии с **НК РФ** налогоплательщиком покупателю (приобретателю) товаров (работ, услуг, имущественных прав).

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается в составе доходов от реализации (**пункт 1 статьи 249** НК РФ).

Затраты на приобретение холодной и горячей воды у ресурсоснабжающей организации должны учитываться управляющей организацией в составе материальных расходов в соответствии с **подпунктом 6 пункта 1 статьи 254** НК РФ (за вычетом суммы НДС).

Корреспонденция счетов, исходя из вышеизложенного, будет следующей:

Дебет 20 "Основное производство" Кредит 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" - отражена стоимость коммунальных ресурсов, приобретенных у ресурсоснабжающей организации с учетом НДС;

Дебет 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" Кредит 90 "Продажи", субсчет 90-1 "Выручка", - начислена плата за холодное и горячее водоснабжение за расчетный период (календарный месяц);

Дебет 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость продаж", Кредит 20 "Основное производство" - списана стоимость приобретенных коммунальных ресурсов;

Дебет 51 "Расчетные счета" Кредит 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" - поступили денежные средства от собственников помещений;

Дебет 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" Кредит 51 "Расчетные счета" - оплачены коммунальные ресурсы, приобретенные у ресурсоснабжающей организации ВКХ.

ПЛАТА ЗА ВОДООТВЕДЕНИЕ - РЕГУЛИРОВАНИЕ,

УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Водоотведение - это прием, транспортировка и очистка сточных вод с использованием централизованной системы водоотведения. Водоотведение неразрывно связано с водоснабжением и, как и водоснабжение, осуществляется на платной основе.

О том, как определяется размер платы за водоотведение, как учитывается такая плата в целях бухгалтерского учета и налогообложения организациями жилищно-коммунального хозяйства, мы и поговорим в этой главе.

Еще раз повторим, что водоотведение - это прием, транспортировка и очистка сточных вод с использованием централизованной системы водоотведения. Такое определение содержит [пункт 2 статьи 2](#) Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (далее - Закон N 416-ФЗ).

Централизованная система водоотведения (канализации), в свою очередь, представляет собой комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоотведения, а сточные воды централизованной системы водоотведения - принимаемые от абонентов в централизованные системы водоотведения воды, а также дождевые, талые, инфильтрационные, поливомоечные, дренажные воды, если централизованная система водоотведения предназначена для приема таких вод. Абонентом является, в частности, юридическое лицо, заключившее или обязанное заключить договор водоотведения, единый договор холодного водоснабжения и водоотведения. На это указывают [пункты 1, 23, 28 статьи 2](#) Закона N 416-ФЗ.

Водоотведение в настоящее время осуществляется в соответствии с [Правилами](#) холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 644 "Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (далее - Правила N 644).

Остановимся лишь на некоторых положениях, касающихся водоотведения, установленных [Правилами](#) N 644, но прежде отметим, что эти [Правила](#) регулируют отношения федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления поселений, городских округов (далее - органы местного самоуправления), организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и (или) водоотведение (далее - организации водопроводно-канализационного хозяйства), заявителей, организаций, осуществляющих транспортировку воды, сточных вод, другие регулируемые виды деятельности в сфере водоснабжения и (или) водоотведения, абонентов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения по предоставлению холодной (питьевой и (или) технической) воды из централизованных и нецентрализованных систем холодного водоснабжения и по отводу сточных вод в централизованную систему водоотведения (далее соответственно - абоненты, водоотведение).

К отношениям, возникающим между организациями водопроводно-канализационного хозяйства, собственниками и (или) пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов и (или) товариществами собственников жилья либо жилищно-строительными, жилищными кооперативами и (или) иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, связанными с обеспечением предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилом доме коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, положения [Правил](#) N 644 применяются в части, не урегулированной жилищным законодательством.

Водоотведение с использованием централизованной системы водоотведения осуществляется на основании договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения ([пункт 4](#) Правил N 644). [Форма](#) типового договора водоотведения и [форма](#) единого типового договора холодного водоснабжения и водоотведения утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 645 "Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения".

Договор водоотведения, единый договор холодного водоснабжения и водоотведения являются публичными договорами ([пункт 18](#) Правил N 644). К договорам водоотведения применяются положения о договоре возмездного оказания услуг, предусмотренные Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, если иное не установлено [Законом](#) N 416-ФЗ, Правилами N 644 и принятыми в соответствии с указанным [Законом](#) нормативными правовыми актами и не противоречит существу договора водоотведения ([пункт 24](#) Правил N 644).

Основанием для заключения договора водоотведения, единого договора холодного водоснабжения и водоотведения является заявка абонента на заключение такого договора, подписанная абонентом или уполномоченным им лицом, действующим от имени абонента на основании доверенности (далее - заявка абонента), либо предложение о заключении договора от организации водопроводно-канализационного хозяйства (гарантирующей организации после выбора такой организации) ([пункт 8](#) Правил N 644). В заявке абонента должны быть указаны сведения, перечисленные в [пункте 16](#) Правил N 644. К заявке должны быть приложены документы, указанные в [пункте 17](#) Правил N 644.

Определение количества принятых (отведенных) сточных вод осуществляется путем проведения коммерческого учета в соответствии с [Правилами](#) организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 N 776 (далее - Правила N 776).

Как следует из [Правил](#) N 776, коммерческому учету сточных вод подлежит объем сточных вод, принятых от абонентов по договору водоотведения, в том числе единому договору холодного водоснабжения и водоотведения.

Коммерческий учет сточных вод осуществляется путем измерения количества сточных вод средствами измерения сточных вод в узлах учета или расчетным способом. При этом коммерческий учет расчетным способом осуществляется в следующих случаях ([пункт 22](#) Правил N 776):

- при отсутствии прибора учета, в том числе в случае самовольного присоединения и (или) пользования централизованной системой водоотведения;
- в случае неисправности прибора учета;
- при нарушении в течение более 6 месяцев сроков представления показаний прибора учета организации, осуществляющей водоотведение, за исключением случаев предварительного уведомления абонентом такой организации о временном прекращении сброса сточных вод.

При отсутствии у абонента прибора учета или неисправности прибора учета (в том числе при демонтаже прибора учета в связи с его поверкой, ремонтом или заменой), нарушении сроков представления показаний приборов учета, за исключением случаев предварительного уведомления абонентом организации, осуществляющей водоотведение, о временном прекращении сброса сточных

вод, объем отведенных абонентом сточных вод принимается равным объему воды, поданной этому абоненту из всех источников водоснабжения, в том числе определенному расчетным способом в соответствии с [разделом III](#) Правил N 776. При этом учитывается объем поверхностных сточных вод, который рассчитывается в соответствии с [пунктом 25](#) Правил N 776, в случае если прием таких сточных вод в систему водоотведения предусмотрен схемой водоснабжения и водоотведения или договором водоотведения, единым договором холодного водоснабжения и водоотведения ([пункт 23](#) Правил N 776).

Отметим, что согласно [пункту 25](#) Правил N 776 коммерческий учет поверхностных сточных вод осуществляется расчетным способом в соответствии с Методическими [указаниями](#) по расчету объема принятых (отведенных) поверхностных сточных вод, утвержденными Приказом Минстроя России от 17.10.2014 N 639/пр.

При самовольном подключении и (или) пользовании централизованной системой водоотведения объем отведенных сточных вод определяется расчетным способом за период времени, в течение которого осуществлялось такое самовольное присоединение и (или) пользование, но не более чем за 3 года. При расчете руководствуются Методическими [указаниями](#) по расчету объема принятых (отведенных) сточных вод с использованием метода учета пропускной способности канализационных сетей, утвержденными Приказом Минстроя России от 17.10.2014 N 641/пр. При этом период времени, в течение которого осуществлялось самовольное присоединение и (или) пользование централизованными системами водоотведения, определяется с даты предыдущей контрольной проверки технического состояния объектов централизованной системы водоотведения в месте, где позже был выявлен факт самовольного присоединения и (или) пользования централизованными системами водоотведения, до даты устранения самовольного присоединения (прекращения самовольного пользования) ([пункт 24](#) Правил N 776).

Объем сточных вод, принятый от собственников или пользователей помещений в многоквартирных домах, в которых в качестве способа управления выбрано непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирных домах или в которых не выбран способ управления, а также управляющих организаций, товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ), жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, в качестве коммунального ресурса из многоквартирного дома, не оборудованного соответствующим коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с [Правилами](#), обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 ([пункт 26](#) Правил N 776).

Порядок установления абонентам нормативов по объему отводимых в централизованные системы водоотведения сточных вод, осуществления контроля за их соблюдением и определения размера платы абонентов при несоблюдении указанных нормативов указан в [разделе X](#) Правил N 644.

Обратите внимание, что ТСЖ, жилищно-строительным, жилищным кооперативам, иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, нормативы по объему сточных вод не устанавливаются ([пункт 135](#) Правил N 644).

Как уже было сказано выше, положения [Правил](#) N 644 применяются в части, не урегулированной жилищным законодательством, поэтому теперь обратимся к Жилищному [кодексу](#) Российской

Федерации (далее - ЖК РФ).

Согласно [пункту 1 статьи 157](#) ЖК РФ правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг устанавливаются Правительством Российской Федерации.

На сегодняшний день Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 утверждены [Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила N 354).

Коммунальные услуги согласно определению, приведенному в [пункте 2](#) Правил N 354, - это 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, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальным ресурсам отнесены холодная и горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения) и прочее. К коммунальным ресурсам приравнены также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Исполнителем могут быть юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Потребителем, соответственно, является собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги ([пункт 2](#) Правил N 354).

Одним из видов коммунальных услуг, которые могут быть предоставлены потребителю, является услуга водоотведения, то есть отведение сточных вод из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами N 354, из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, - по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам ([подпункт "в" пункта 4](#) Правил N 354).

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в [пунктах 9 - 12](#) Правил N 354 ([пункт 6](#) Правил N 354). Условия договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, и порядок его заключения определены [разделом III](#) Правил N 354.

Отведение сточных вод осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

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

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами N 354 ([пункт 7](#) Правил N 354). Отметим, что конклюдентные действия - это действия, свидетельствующие о молчаливом согласии лица, совершающего действия, его намерении совершить сделку, заключить договор.

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.

Обязанность по оплате коммунальных услуг установлена [статьей 153](#) ЖК РФ.

В состав платы за коммунальные услуги, исходя из [пункта 4 статьи 154](#) ЖК РФ, и как уже было сказано выше, входит и плата за отведение сточных вод.

Размер платы согласно [пункту 1 статьи 157](#) ЖК РФ рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации. [Правила](#) установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306 (далее - [Правила N 306](#)).

Норматив потребления коммунальной услуги по водоотведению в жилых помещениях определяется исходя из суммы норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению и норматива потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению или норматива потребления холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению ([пункт 25](#) Правил N 306).

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг установлен равным календарному месяцу, расчет производится в порядке, установленном Правилами N 354 ([пункты 36, 37](#) Правил N 354).

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды - в соответствии с [формулой 4](#) приложения N 2 к Правилам N 354 исходя из норматива водоотведения ([пункт 42](#) Правил N 354).

Следует сказать о том, что при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу, причем размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды ([пункты 86 - 88](#) Правил N 354).

Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные [пунктом 4 статьи 154](#) ЖК РФ, в частности за отведение сточных вод, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном [Законом N 416-ФЗ](#).

В соответствии с названным Законом, а именно [пунктом 8 статьи 31](#), подлежат регулированию следующие тарифы в сфере водоотведения:

- тариф на водоотведение;
- тариф на транспортировку сточных вод;
- тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения.

При применении тарифов необходимо учитывать, что согласно [пункту 6 статьи 32](#) Закона N 416-ФЗ тарифы в сфере водоотведения могут устанавливаться с календарной разбивкой и дифференцироваться, в том числе по системам водоотведения, с учетом категорий сточных вод, жидких бытовых отходов, принимаемых в систему водоотведения, и иных критериев, установленных [Основами](#) ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 N 406. При установлении тарифов на очередной период регулирования учитываются экономически обоснованные расходы, понесенные организациями, осуществляющими водоотведение, в истекшем периоде регулирования, не учтенные при установлении тарифов.

При установлении для отдельных категорий потребителей льготных тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, регулирование которых осуществляется в соответствии с Законом N 416-ФЗ, повышение тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения для других потребителей не допускается ([пункт 25 статьи 32](#) Закона N 416-ФЗ).

Льготы в отношении физических лиц могут быть предусмотрены как федеральными законами, так и соответствующим законом субъекта Российской Федерации ([пункт 26 статьи 32](#) Закона N 416-ФЗ).

Потребители обязаны своевременно вносить плату за коммунальные услуги, причем плата вносится исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту ([пункт 63](#) Правил N 354).

Плату следует вносить ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги ([пункт 66](#) Правил N 354).

Обратите внимание! За несвоевременную и (или) неполную оплату услуги по договору водоотведения взимаются пени, что предусмотрено [пунктами 6.2 - 6.5 статьи 14](#) Закона N 416-ФЗ.

Пени взимаются в следующих размерах:

Изменение пени за просрочку платежей			
Население, ТСЖ, ЖСК	С 1-го по 30-й день: пени не начисляются	31-й - 90-й день: 1/300 ставки рефинансирования ЦБ	С 91-го дня: 1/130 ставки рефинансирования ЦБ
Управляющие организации, организации теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения	С 1-го по 60-й день: 1/300 ставки рефинансирования ЦБ	С 61-го по 90-й день: 1/170 ставки рефинансирования ЦБ	С 91-го дня: 1/130 ставки рефинансирования ЦБ
Прочие потребители	С 1-го дня: 1/130 ставки рефинансирования ЦБ		

Напомним, что с 01.01.2016 Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России. К отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с указанной даты вместо ставки рефинансирования применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом ([Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 08.12.2015 N 1340, [Указание](#) Банка России от 11.12.2015 N 3894-У).

Обязанность по оплате водоотведения не устанавливается в отношении абонентов, являющихся органами государственной власти, органами местного самоуправления, казенными, автономными и бюджетными учреждениями, собственниками и пользователями (законными владельцами) жилых домов и помещений в многоквартирных домах, действующими в соответствии с жилищным законодательством управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье ([пункт 2 статьи 15.1](#) Закона N 416-ФЗ).

Организации, осуществляющие водоотведение, обязаны в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации, определить потребителей, соответствующих установленным Правительством Российской Федерации критериям, и уведомить их о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате водоотведения.

Если потребитель до истечения указанного в уведомлении срока устранил нарушение обязательств по оплате водоотведения, предоставление обеспечения исполнения обязательств по оплате не требуется.

Высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации должно обеспечить формирование и ведение перечня потребителей в субъекте Российской Федерации, в отношении которых организациями установлена обязанность предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате водоотведения.

Необходимо также учитывать, что обеспечение исполнения обязательств по оплате водоотведения может быть предоставлено в виде независимой гарантии, выдаваемой банком

(банковской гарантии). По согласованию с организацией, осуществляющий водоотведение, может быть предоставлена государственная или муниципальная гарантия либо исполнение обязательств по оплате водоотведения может быть обеспечено иными способами, предусмотренными законом или договором ([пункты 7, 11 статьи 15.1](#) Закона N 416-ФЗ).

Нарушение указанного выше порядка предоставления обеспечения обязательств по оплате водоотведения может повлечь административную ответственность.

В частности, [частью 8 статьи 9.22](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрено, что нарушение абонентом организации, осуществляющей водоотведение, введенного в отношении его режима временного прекращения или ограничения водоотведения при сохранении обстоятельств, послуживших основанием для такого прекращения или ограничения, либо невыполнение указанным абонентом или лицом, к канализационным сетям которого присоединены объекты водоотведения абонента, требования об отсоединении объектов водоотведения абонента от централизованной системы водоотведения, предъявленного указанным абоненту или лицу, влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от десяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок от двух до трех лет;

- на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

[Часть 9 статьи 9.22](#) КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение организацией, осуществляющей водоотведение, либо транзитной организацией порядка временного прекращения или ограничения водоотведения, транспортировки сточных вод.

Ответственность за данное правонарушение: штраф на должностных лиц в размере от десяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификация на срок от двух до трех лет, на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Основанием для внесения платы за услугу водоотведения являются платежные документы, которые должны быть представлены потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов ([пункт 67](#) Правил N 354).

Перечень реквизитов, которые должен содержать платежный документ, содержит [пункт 69](#) Правил N 354.

В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками ([пункт 70](#) Правил N 354).

Примерная [форма](#) платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр.

Плата за водоотведение может быть внесена несколькими способами, предлагаемыми [пунктом 65](#) Правил N 354, причем потребители сами могут выбрать тот, который им более удобен:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

- вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Нормами ЖК РФ установлено, что потребители вносят плату за коммунальные услуги, в том числе за водоотведение, в следующем порядке:

- наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке ([пункт 4 статьи 155 ЖК РФ](#));

- наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за коммунальные услуги наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы ресурсоснабжающей организации ([пункт 4.1 статьи 155 ЖК РФ](#));

- члены ТСЖ либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива - в порядке, установленном органами управления ТСЖ либо органами управления названных выше кооперативов ([пункт 5 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, где создано ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, но сами не являющиеся членами ТСЖ и названных кооперативов, - в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ либо этими кооперативами ([пункт 6 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, в котором не созданы ТСЖ, либо жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, управление которым осуществляет управляющая организация, - этой управляющей организации ([пункт 7 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники помещений в доме, осуществляющие непосредственное управление домом, - в

соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 8 статьи 155 ЖК РФ](#));

- собственники жилых домов - в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности ([пункт 9 статьи 155 ЖК РФ](#)).

Бухгалтерский и налоговый учет платы за водоотведение рассмотрим на примере управляющей организации, так как этот способ управления многоквартирными домами в последнее время выбирает все больше и больше собственников.

Прежде напомним, что договор управления должен быть заключен в письменной форме или в электронной форме с использованием системы (государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства) путем составления одного документа, подписанного сторонами, что следует из [статьи 162 ЖК РФ](#).

По договору одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [подпункте 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ](#), либо в случае, предусмотренном [пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ](#), застройщика) обязуется, в частности, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее внесения должны быть указаны в договоре управления многоквартирным домом.

Управляющая организация, предоставляющая собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по водоотведению, суммы платы за водоотведение, поступившей от собственников, учитывает в составе доходов от обычных видов деятельности.

Осуществляя бухгалтерский учет, все организации, независимо от их организационно-правовой формы, должны руководствоваться Федеральным [законом](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ) и федеральными и отраслевыми стандартами. До утверждения федеральных и отраслевых стандартов применяются правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до дня вступления в силу Закона N 402-ФЗ, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами ([статья 30 Закона N 402-ФЗ](#)).

Одним из таких документов является Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (далее - ПБУ 9/99), согласно [пункту 5](#) которого доходами от обычных видов деятельности являются, в частности, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств ([пункт 6 ПБУ 9/99](#)).

Расчетным периодом по коммунальным платежам, как мы уже говорили, является календарный месяц, следовательно, выручка признается в учете управляющей организации ежемесячно в сумме, рассчитанной исходя из установленных тарифов или нормативов.

Чтобы выполнить условия договора по предоставлению услуги водоотведения, управляющая

организация, в свою очередь, должна заключить договор с организацией водопроводно-канализационного хозяйства (далее - организация ВКХ) согласно [Правилам](#) N 644 и приобрести соответствующую услугу у организации ВКХ. То есть в учете управляющей организации должны отражаться расходы на приобретение такого вида услуги, как водоотведение. Стоимость приобретенных управляющей организацией услуг учитывается в составе расходов по обычным видам деятельности, что следует из [Положения](#) по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденными Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, для учета доходов и расходов по обычным видам деятельности предназначен [счет 90](#) "Продажи".

На основании [подпункта 29 пункта 3 статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) не подлежит налогообложению НДС на территории Российской Федерации реализация коммунальных услуг, предоставляемых ТСЖ, управляющими организациями, жилищно-строительными, жилищными и иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребности граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

Коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями населению и управляющим организациям, в перечень операций, освобождаемых от налогообложения НДС, не включены, поэтому такие услуги подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 18.01.2012 N 03-07-14/06. Указанная позиция подтверждена [Постановлением](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.02.2011 N 12552/10.

Управляющие организации, применяющие общую систему налогообложения, являются налогоплательщиками налога на прибыль организаций, регулируемого [главой 25](#) НК РФ.

В целях налогообложения прибыли согласно [подпункту 1 пункта 1 статьи 248](#) НК РФ к доходам относятся, в частности, доходы от реализации товаров (работ, услуг) и внереализационные доходы. При определении доходов из них исключаются суммы налогов, предъявленные в соответствии с НК РФ налогоплательщиком покупателю (приобретателю) товаров (работ, услуг, имущественных прав).

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) признается в составе доходов от реализации ([пункт 1 статьи 249](#) НК РФ).

Затраты на приобретение услуги у организации ВКХ должны учитываться управляющей организацией в составе материальных расходов в соответствии с [подпунктом 6 пункта 1 статьи 254](#) НК РФ (за вычетом суммы НДС).

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА (КОНДОМИНИУМ)

Любой многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в таком доме. Многоквартирным домом, как вы знаете, признается

совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

В главе мы расскажем, что относится к общему имуществу, а также как осуществляется его использование.

Прежде всего обратимся к Гражданскому кодексу Российской Федерации (далее - ГК РФ), а именно к [статье 289](#) ГК РФ, согласно которой собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. В [статье 290](#) ГК РФ уточнено, что собственникам квартир на праве общей долевой собственности принадлежат общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Вопросы, связанные с общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, наряду с ГК РФ регулирует Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ), [статья 36](#) которого содержит перечень общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Помимо [статьи 36](#) ЖК РФ перечень имущества, относимого к общему имуществу, содержат [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), причем перечень имущества, которое может быть включено в состав общего имущества многоквартирного дома, также оставлен открытым, что представляется вполне логичным, поскольку состав общего имущества в разных целях определяется как собственниками помещений в доме, так и органами государственной власти и местного самоуправления, что определено [пунктом 1](#) Правил N 491.

В соответствии с [пунктом 1](#) Правил N 491 состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется:

- собственниками помещений - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации - в целях контроля за содержанием общего имущества в соответствии со [статьей 20](#) ЖК РФ (например, государственными жилищными инспекциями субъектов Российской Федерации);

- органами местного самоуправления, а в городах федерального значения - органами государственной власти указанных субъектов Российской Федерации - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с [пунктом 4](#) [статьи 161](#) ЖК РФ.

Итак, согласно [пункту 2](#) Правил N 491 в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая

построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Как отмечено в [Письме](#) Минрегионразвития России от 04.04.2007 N 6037-РМ/07 "Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме", органы местного самоуправления (в городах федерального значения - органы власти этих субъектов Российской Федерации)

Федерации) в целях выполнения собственниками помещений обязанности по содержанию общего имущества, а также в иных целях, за исключением подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, собственники помещений вправе самостоятельно определять состав общего имущества в целях его содержания.

Итак, действующее законодательство содержит положения, определяющие состав общего имущества и порядок отнесения отдельных движимых и недвижимых вещей к общему имуществу в многоквартирном доме. При этом порядок осуществления государственного технического учета общего имущества действующим законодательством не установлен, на что обращено внимание в [Письме](#) Минэкономразвития России от 26.07.2011 N ОГ-Д23-595. Общее имущество не является объектом государственного технического учета, порядок осуществления которого установлен [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации".

Описание отдельных помещений или иных объектов недвижимости, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществляется в общем порядке. Государственный технический учет движимых вещей, в том числе являющихся общим имуществом, не осуществляется.

В [Письме](#) N ОГ-Д23-595 также отмечено, что вопросы, связанные, в частности, с принятием решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении ограничений пользования им, в соответствии со [статьей 44](#) ЖК РФ относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме.

По вопросу расположения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов, Минэкономразвития России в [Письме](#) от 27.09.2011 N Д23-4059 "О возможности расположения на земельном участке нескольких многоквартирных домов" был сделан вывод, что поскольку ограничений в отношении количества размещения на одном земельном участке нескольких многоквартирных домов не предусмотрено, требование о том, что на земельном участке должен быть расположен только один многоквартирный дом, является необоснованным.

В то же время, если земельный участок, на котором расположено несколько многоквартирных домов, является делимым, то есть имеется возможность обеспечения доступа к жилым домам, соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, наиболее целесообразно считать раздел земельного участка по числу расположенных на нем жилых домов. В данном случае это будет способствовать упрощению управления многоквартирным домом, так как голосование значительного количества собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в целях его управления, оформить сложнее. Кроме того, совокупность многоквартирных домов, расположенных на одном земельном участке, может представлять собой жилой комплекс с самостоятельными почтовыми адресами и (или) корпусами. Однако в любом случае раздел земельного участка в зависимости от количества расположенных на нем многоквартирных домов - это право, а не обязанность владельцев жилых помещений многоквартирных домов, как собственников земельного участка.

В связи с изложенным отдельно стоящие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим инженерным оборудованием, могут рассматриваться как составная часть сложного недвижимого имущества - имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме. Однако механизм управления таким домом значительно усложнен в отличие от ситуации, когда осуществлен раздел земельного участка по числу

расположенных на нем многоквартирных домов.

Хотелось бы обратить внимание читателей на [Письмо](#) Комитета по земельным отношениям и строительству ГД ФС РФ от 18.01.2016 N 3.31-21/20 "О разъяснении положений законодательства Российской Федерации". В [Письме](#) сказано, что в настоящее время Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусматривает возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предназначенных как для размещения одного многоквартирного дома с элементами благоустройства, так и для размещения нескольких многоквартирных домов с элементами благоустройства.

Таким образом, в настоящее время ЗК РФ не запрещается осуществление строительства нескольких многоквартирных домов на одном земельном участке, за исключением случаев, если такой земельный участок предоставлен для комплексного освоения территории.

Как предусмотрено [частью 6 статьи 16](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В этой связи в случае, если строительство нескольких многоквартирных домов осуществлялось на одном земельном участке, ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов может осуществляться только после раздела данного земельного участка в соответствии с проектом межевания территории с образованием земельных участков, являющихся общим имуществом каждого отдельного многоквартирного дома.

В [Письме](#) отмечено, что в соответствии с [подпунктом 4 пункта 1 статьи 36](#) ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Комитет обратил внимание, что при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и другие объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, возникает правовая неопределенность по вопросу о том, какой именно земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе после ввода его в эксплуатацию, так как в соответствии с [пунктом 3 статьи 6](#) ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В отношении присвоения комплексу многоквартирных домов наименования "многоквартирный

дом" сказано, что в настоящее время законодательством Российской Федерации не предусматривается правил присвоения наименований объектам недвижимости. При этом следует учитывать, что в соответствии с [пунктом 6](#) Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. В связи с этим несколько многоквартирных домов как самостоятельные объекты недвижимости не могут быть объединены под единым понятием "многоквартирный дом".

При этом, по мнению Комитета, в случае если объекты озеленения и благоустройства предназначены для обслуживания, эксплуатации и благоустройства более чем одного многоквартирного дома, такие объекты, в том числе в результате образования земельного участка, занятого таким многоквартирным домом, не могут быть отнесены к общему имуществу данного дома.

Нужно ли осуществлять государственную регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме? Ответ на этот вопрос был дан специалистами Минэкономразвития России в [Письме](#) от 06.11.2009 N Д23-3648. В [Письме](#) указано, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, если принятым до вступления в силу Федерального [закона](#) от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ) решением общего собрания собственников или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное, и следует судьбе права собственности на данное помещение.

Обратите внимание! Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 5 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ).

В силу [пунктов 2 и 5 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Данные выводы содержатся в [пункте 66](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

Учитывая положения [статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ, государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме носит правоподтверждающий характер.

Вывод о том, что государственная регистрация в данном случае носит правоподтверждающий, а не правообразующий характер, то есть соответствующее право возникает не с момента государственной регистрации, а в ином установленном законом порядке, подтверждает и [Письмо](#)

Минэкономразвития России от 25.07.2011 N ОГ-Д23-580.

Не следует забывать о том, что согласно [пункту 4 статьи 37 ЖК РФ](#) собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Не все нежилые помещения являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Отдельные помещения, например подвальные, могут находиться в собственности у какого-либо конкретного собственника и к общему имуществу дома не относиться. В этом случае у остальных собственников жилых помещений в доме отсутствуют права на данное подвальное помещение. Право собственности конкретного собственника на ранее обособленное подвальное помещение, находящееся в его собственности, не влияет на размер доли в общем имуществе остальных жильцов - собственников помещений в многоквартирном доме, так как оно не является частью общего имущества, о чем сказано в [Письме](#) Минэкономразвития России от 29.06.2009 N Д23-1964.

Иная ситуация была рассмотрена в [Письме](#) Минэкономразвития России от 10.06.2009 N Д23-1735. По поводу индивидуальных складских помещений (для владельцев каждой квартиры), которые с момента постройки дома не являлись самостоятельными объектами недвижимости и предназначались исключительно для обслуживания владельцев каждой квартиры, отмечено, что данные объекты можно считать принадлежностью квартир, поскольку вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением, следует судьбе главной вещи ([статья 135 ГК РФ](#)).

Итак, о том, что входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и как определяется право собственников на такое имущество, мы рассказали. Теперь рассмотрим вопросы использования общего имущества, для чего обратимся к [статье 44 ЖК РФ](#), [пунктом 2](#) которой установлено, что к компетенции общего собрания собственников в многоквартирном доме относятся, в частности:

- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Решения вопросов об использовании общего имущества, а также о том, кто будет выступать от имени собственников при заключении договоров на использование имущества, должны быть приняты большинством не менее 2/3 голосов собственников помещений в многоквартирном доме, что следует из **части 1 статьи 46** ЖК РФ. Решения общего собрания должны быть оформлены протоколами.

Примерная **форма** протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме утверждена Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах" (Приложение N 3).

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и **Порядок** передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утверждены Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр.

Попутно отметим, что протокол, о котором шла речь, должен быть приложен к заявлению на установку рекламной конструкции на многоквартирном доме. Такая норма предусмотрена **пунктом 11 статьи 19** Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе", согласно которому в случае, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции необходимо использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, документов, подтверждающим согласие этих собственников, является протокол общего собрания собственников помещений в этом доме.

В последнее время между организациями, размещающими рекламные конструкции и иное оборудование на фасадах жилых домов, и собственниками помещений в таких домах возникает все больше споров по поводу правомерности размещения таких конструкций и оборудования. И зачастую решать такие споры приходится путем обращения в судебные инстанции. Приведем несколько примеров из судебной практики.

Товарищество собственников жилья обратилось с иском к организации об обязанности демонтировать с фасадов ограждающих и несущих конструкций дома конструкции, на которых была размещена реклама организации. В обоснование такого требования ТСЖ сослалось на то, что фасад здания является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, тогда как организация установила конструкцию без согласия собственников и уклоняется от заключения договора на размещение рекламной конструкции. Суды иск ТСЖ удовлетворили и обязали организацию демонтировать и снять с фасада дома рекламные конструкции.

Организация обратилась в Высший Арбитражный Суд с заявлением о пересмотре решения Арбитражного суда. По мнению организации, ТСЖ является ненадлежащим истцом по делу, суды необоснованно применили расширительное толкование **статьи 138** ЖК РФ, закрепляя за ТСЖ право защищать права собственности собственников помещений, не дали оценки доводам организации о том, что между собственниками помещений в доме и ею достигнуто соглашение о порядке пользования общим имуществом дома.

Суды установили, что организация является собственником нежилого помещения в доме, где организовано ТСЖ, а также арендатором нескольких нежилых помещений. В этих помещениях расположены административный офис и магазин-салон. На фасаде дома организация установила рекламную конструкцию.

Согласно подпунктам "в" и "г" пункта 2 части 1 Правил N 491 в состав общего имущества многоквартирного дома включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

В **Определении** ВАС РФ от 27.08.2008 N 10852/08 "Об отказе в передаче дела в президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации" указано следующее. Удовлетворяя иски требования ТСЖ, суды исходили из того, что организация разместила свою конструкцию на фасаде здания, которое является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме без согласования с другими собственниками нежилых помещений.

Суды отклонили довод организации о том, что спорная вывеска расположена на металлопластиковом каркасе, являющемся конструктивной частью нежилого помещения, находящегося в собственности физического лица и входящего в состав общей долевой собственности, указав, что часть здания, на котором расположена спорная вывеска, относится к общему имуществу собственников в многоквартирном доме.

Довод организации о том, что ТСЖ не может выступать истцом по настоящему делу, суды также сочли несостоятельным, поскольку согласно положениям **части 1 статьи 135, статьи 137, пункта 8 статьи 138** ЖК РФ товарищество собственников жилья в отношении общего имущества не только выступает как представитель домовладельцев, но и имеет самостоятельные права и несет обязанности, в том числе может являться стороной в арбитражном процессе и предъявлять иски в защиту своих прав и законных интересов.

Интересным будет для читателей и **Постановление** ФАС Поволжского округа от 19.04.2010 по делу N А57-2524/2009 по исковому заявлению ТСЖ к обществу об устранении препятствий в пользовании имуществом. В исковом заявлении ТСЖ просит возложить на общество обязанности по демонтажу и снятию с фасадной части жилого дома:

- рекламных вывесок в количестве 3 штук;
- кабельной линии длиной 60 м;
- кондиционеров (сплит-систем) в количестве 3 штук.

Решением арбитражного суда в удовлетворении заявленных ТСЖ требований было отказано, **Постановлением** апелляционного суда решение арбитражного суда отменено в части. Суд обязал общество демонтировать и снять с фасадной части жилого дома кондиционеры (сплит-системы) (3 штуки) и рекламную вывеску. В остальной части решение суда первой инстанции было оставлено без изменения.

Не согласившись с таким решением апелляционного суда, ТСЖ обратилось в суд с кассационной жалобой. Проверив законность принятых по делу судебных актов, изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не нашла правовых оснований для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела, общество является собственником нежилого помещения в доме, где создано ТСЖ (истец), в котором расположен магазин.

Удовлетворяя искимые требования в части обязанности ответчика демонтировать и снять с фасадной части жилого дома кондиционеры (сплит-системы) в количестве трех штук, рекламную вывеску, апелляционный суд исходил из их правомерности и доказанности. При этом руководствовался положениями [пункта 1 статьи 290 ГК РФ](#), [части 3 статьи 39](#), [частей 1, 2, 4 статьи 36](#), [пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#), [Постановлением Правительства Российской Федерации N 491](#).

Суд указал, что [пункт 2 статьи 247 ГК РФ](#) о праве участника общей долевой собственности на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, не распространяется на объекты общего имущества в многоквартирном доме, поскольку права отдельного собственника ограничены в целях обеспечения прав и законных интересов всех участников долевой собственности, а также в силу специфики объектов общего имущества, предназначенных для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества, то есть для обслуживания интересов более одного собственника. Подвалы, чердаки и другие технические помещения не могут быть переданы в пользование, поскольку это будет нарушать возможность эксплуатации и обслуживания дома в целом и помещений в нем. Названные помещения не являются самостоятельным объектом недвижимости, они должны быть доступны для эксплуатирующих служб, использование их иными лицами не допускается.

Отменяя решение первой инстанции, апелляционный суд правомерно указал, что отказ суда в удовлетворении заявленных требований ТСЖ, мотивированный отсутствием сложившегося порядка пользования общим имуществом жилого дома, не может быть признан обоснованным, так как данный порядок установлен нормами жилищного и гражданского законодательства, а также общим собранием собственников ТСЖ.

Апелляционный суд обоснованно посчитал, что кондиционеры (сплит-системы) в количестве трех штук, установленные на фасадной части жилого дома, рекламная вывеска, установленная над входной дверью магазина на фасаде жилого дома, установлены на конструкции дома, являющейся общим имуществом в многоквартирном доме, а поэтому в данной части заявленные ТСЖ требования подлежат удовлетворению.

Отказывая в демонтаже рекламных вывесок, с учетом положений [Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей"](#), согласно которым на магазин возлагаются соответствующие обязанности, в частности по наличию вывески, режима работы и так далее, суд указал, что три рекламные вывески расположены на двери и окнах помещений общества, не являющихся помещениями общего пользования, общей долевой собственностью.

Отклоняя доводы кассационной жалобы в отношении отказа в демонтаже кабельной линии с фасадной части жилого дома, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Согласно письму, полученному от предприятия городских электрических сетей, указанный кабель размещен не обществом, а иными лицами (собственниками нежилых помещений жилого дома) для приведения электроснабжения помещений в соответствие с требованиями [Правил устройства электроустановок](#). Ввод в эксплуатацию смонтированного оборудования и проложенных кабелей осуществлен по допуску, выданному органами Госэнергонадзора. При таких обстоятельствах принятый по делу судебный акт является законным и обоснованным.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ВРЕД, НАНЕСЕННЫЙ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Собственнику имущества в многоквартирном доме, наряду с принадлежащим ему жилым или нежилым помещением, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Ни для кого не секрет, что изношенность жилищного фонда очень высока и нередко общее имущество, чаще всего системы водоснабжения и отопления, выходят из строя, что приводит к аварийным ситуациям и, соответственно, причинению вреда собственникам помещений в многоквартирном доме.

О том, кто может быть привлечен к ответственности за вред, нанесенный общим имуществом, о размере ответственности мы и поговорим в этой главе.

Прежде чем говорить об ответственности за вред, нанесенный общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, определим, что же относится к общему имуществу. Собственникам помещений в многоквартирном доме на основании [пункта 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Помимо [статьи 36](#) ЖК РФ перечень имущества, относимого к общему имуществу, содержит [пункт 2](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

Управление многоквартирным домом согласно [пункту 1 статьи 161](#) ЖК РФ должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном

доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании [пункта 1.1 статьи 161 ЖК РФ](#) должно обеспечивать, в частности:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290. Этим же Постановлением утверждены [Правила](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Обратите внимание! Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного [пунктом 3 статьи 200 ЖК РФ](#) случая ([пункт 1.3 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Напомним, что собственники помещений, руководствуясь [пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ](#), обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

При непосредственном управлении домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с [Правилами](#) N 491, [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - [Правила](#) N 354) ([пункт 2.1 статьи 161 ЖК РФ](#));

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным или иным

специализированным потребительским кооперативом. При таком способе управления указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах ([пункт 2.2 статьи 161 ЖК РФ](#));

3) управление управляющей организацией. Если многоквартирным домом управляет управляющая организация, именно она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и [Правил N 491](#), за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям [Правил N 354](#), или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2 ЖК РФ](#), за обеспечение готовности инженерных систем ([пункт 2.3 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме ([пункт 3 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Итак, в силу [пункта 16 Правил N 491](#) надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с [пунктом 5 статьи 161](#) и [статьей 162 ЖК РФ](#);

- путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со [статьей 164 ЖК РФ](#);

б) ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

- путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с [разделами V и VI ЖК РФ](#);

- путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных

организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с [пунктом 2 статьи 138 ЖК РФ](#);

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

- самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с [пунктом 14 статьи 161 ЖК РФ](#);

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с [пунктом 13 статьи 161 ЖК РФ](#).

Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в этом доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества ([пункт 16 статьи 161 ЖК РФ](#)).

За нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений [статьей 7.22](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена ответственность. Названной [статьей](#) установлено, что нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей, а на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Таким образом, можно сделать вывод, что к ответственности, предусмотренной [статьей 7.22](#) КоАП РФ, могут быть привлечены:

- собственники помещений в многоквартирном доме, если они самостоятельно совершают действия по содержанию и ремонту общего имущества;

- лица, привлекаемые собственниками, для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом;

- управляющие компании;

- товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные или иные специализированные кооперативы;

- застройщики, если они самостоятельно управляют многоквартирным домом.

Следует учесть, что собственники помещений - физические лица к ответственности,

предусмотренной [статьей 7.22](#) КоАП РФ, привлечены быть не могут, поскольку названной [статьей](#) такая ответственность предусмотрена только для должностных и юридических лиц.

В Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" отмечено, что субъектом административного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов ([пункт 3.1](#) Постановления).

В силу [статьи 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) бремя содержания имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, несет его собственник.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме, исходя из [подпункта 2 пункта 2 статьи 161](#) ЖК РФ, приняли решение об управлении жилым домом ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, субъектами ответственности за административные правонарушения, предусмотренные [статьей 7.22](#) КоАП РФ, будут являться соответственно ТСЖ либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы как лица, на которых возложены функции по управлению этим домом.

Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно [статье 162](#) ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Вместе с тем судам необходимо учитывать, что лица, осуществляющие работы по ремонту имущества жилого дома на основании договора подряда, не могут являться субъектами ответственности за правонарушения, предусмотренные [статьей 7.22](#) КоАП РФ, поскольку на них не возлагается бремя содержания соответствующего имущества. Эти лица могут нести гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на них договором обязанностей.

К возникновению аварийных ситуаций приводит не только изношенность жилищного фонда, но и нарушение правил содержания и ремонта жилых домов. При возникновении аварий немало споров возникает в отношении того, относятся ли к общему имуществу объекты, в результате аварий на которых причинен вред имуществу физических и юридических лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме. В соответствии с [Правилами](#) N 491 состав общего имущества собственников помещений определяется:

- собственниками помещений - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации - в целях контроля за содержанием общего имущества в соответствии со [статьей 20](#) ЖК РФ;

- органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В [Письме](#) Минэкономразвития от 04.04.2007 N 6037-РМ/07 "Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме" обращено внимание на то, что органы

местного самоуправления в целях выполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по содержанию общего имущества, а также в иных целях, за исключением подготовки и проведения конкурса по отбору управляющей организации, не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники помещений в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества вправе самостоятельно определять состав общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь [статьей 36 ЖК РФ](#) и [пунктами 2 - 9 Правил N 491](#).

Управляющая организация при определенных обстоятельствах может быть признана невиновной в возникновении аварии, и ответственность за причинение вреда будет возложена на другую организацию. В качестве примера рассмотрим [Постановление](#) ФАС Северо-Западного округа от 26.06.2009 по делу N А44-3309/2008, рассматривающее иск Управляющей компании к ООО о взыскании убытков, причиненных ненадлежащим обслуживанием системы центрального отопления жилого помещения.

Из материалов дела следует, что управляющая компания и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома заключили договор управления домом, по условиям которого управляющая компания обязана обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме. Осуществляя управление домом, управляющая компания, в свою очередь, заключила договор с другой организацией на обслуживание и ремонт объектов жилого фонда. По условиям договора организация приняла на себя обязательства по смене отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры систем центрального отопления. Также организация обязалась проводить осмотры системы центрального отопления в квартирах каждые 3 - 6 месяцев в отопительный сезон.

В период действия договора, заключенного управляющей компанией с организацией, в одной из квартир многоквартирного дома произошла авария - отбив пробки радиаторной батареи центрального отопления, что привело к затоплению указанной квартиры, а также квартиры, расположенной этажом ниже.

Управляющая компания, возместив убытки собственнику одной из затопленных квартир, обратилась в арбитражный суд с целью взыскания с организации убытков, причиненных ненадлежащим обслуживанием системы центрального отопления многоквартирного дома. Суд указал, что причиной затопления жилых помещений явилось нарушение герметичности отопительного прибора из-за отрыва радиаторной пробки, что подтверждено актом, составленным с участием сторон. Суд сделал обоснованный вывод о том, что залив квартиры произошел в результате ненадлежащего оказания услуг по содержанию центрального отопления дома и ответчик - организация - обязан возместить убытки, причиненные некачественной услугой.

Довод ответчика о том, что радиатор отопления в квартире не относится к общему имуществу дома, суды отклонили, руководствуясь при этом [статьей 290 ГК РФ](#), [статьей 36 ЖК РФ](#), а также [Правилами N 491](#).

Согласно [статье 1098 ГК РФ](#) продавец или изготовитель товара освобождается от ответственности, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил пользования товарами, результатами работы, услуги. Под непреодолимой силой на основании [статьи 401 ГК РФ](#) понимаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. Довод о том, что отрыв радиаторной пробки произошел

вследствие непреодолимой силы, признан судом необоснованным, поскольку в деле отсутствуют доказательства этого обстоятельства.

В [пункте 13](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016, указано, что факт нахождения элементов внутридомовых инженерных систем внутри жилого помещения не означает, что они используются для обслуживания исключительно данного помещения и не относятся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки являются элементами внутридомовых инженерных систем, предназначенных для выполнения функций горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, а также безопасности помещений многоквартирного дома. Обеспечивая подачу коммунальных ресурсов от сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, указанные элементы изменяют параметры и характеристики внутридомовых инженерных систем, тем самым осуществляя влияние на обслуживание других помещений многоквартирного дома.

С учетом данных технических особенностей первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме. Факт нахождения указанного оборудования в квартире не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения и не может быть отнесено к общему имуществу в многоквартирном доме, поскольку [подпункт 3 пункта 1 статьи 36](#) ЖК РФ предусматривает его местоположение как внутри, так и за пределами помещения.

Прорыв системы отопления может произойти не только в жилом или нежилом помещении, принадлежащем собственнику, но и, например, в подъезде многоквартирного дома. Если в результате такой поломки будет нанесен ущерб имуществу собственников, кто будет нести ответственность в данном случае? Рассмотрим такую ситуацию на примере из судебной практики, для чего обратимся к [Постановлению](#) ФАС Уральского округа от 03.11.2009 N Ф09-8802/09-С5 по делу N А71-5073/2009-Г33.

Судом установлено, что общим собранием собственников в многоквартирном доме было принято решение о выборе для управления домом управляющей организации, что подтверждено протоколом собрания собственников. Управляющей организацией были заключены договоры с собственниками на управление общим имуществом, по условиям которых управляющая организация принимала на себя обязанности по осуществлению комплекса работ по управлению многоквартирным домом. В обязанности входит, в частности, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в соответствии с перечнями работ по текущему ремонту, являющимися приложениями к договору. Отдельным приложением закреплён состав общего имущества собственников, куда входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В период действия договора в результате выхода из строя прибора отопления по причине физического износа в одной из квартир дома произошло затопление, в результате чего повреждена отделка квартиры. Данные обстоятельства подтверждены справкой, выданной управляющей организацией. Поскольку внутренняя отделка квартиры была застрахована, страховая компания возместила нанесенный ущерб и обратилась в арбитражный суд для взыскания ущерба с виновника.

Исходя из норм ГК РФ, а именно [пункта 1 статьи 393](#) ГК РФ, должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В силу [пункта 10](#) Правил N 491 общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и здоровья граждан, сохранность имущества физических лиц.

По условиям договора ответственным за исправное состояние и безопасную эксплуатацию внутридомовой системы отопления является управляющая организация. Судом установлено, что причиной затопления жилого помещения послужил прорыв регистра отопления в подъезде дома. Также суд сделал вывод о том, что залив жилого помещения произошел в результате ненадлежащего оказания управляющей организацией услуг по содержанию системы отопления, в связи с чем убытки должны быть возмещены управляющей организацией.

Довод управляющей организации о том, что радиаторы не входят в состав общего имущества многоквартирного дома, судом отклонен на основании [статьи 290](#) ГК РФ, [статьи 36](#) ЖК РФ, а также [пунктов 6, 10](#) Правил N 491. Помимо этого, суд указал на [Письмо](#) Минрегионразвития России от 04.09.2007 N 16273-СК/07, в котором сказано, что обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся внутри квартир, входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

ПЛАТА ЗА НЕГАТИВНОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ВЫВОЗ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

Негативное воздействие на окружающую среду - это воздействие хозяйственной и иной деятельности, последствия которой приводят к негативным изменениям качества окружающей среды. Негативное воздействие на окружающую среду в соответствии с российским законодательством является платным, об этой плате мы и поговорим в главе. Также коснемся платы за вывоз твердых бытовых отходов.

Плата за негативное воздействие на окружающую среду

Итак, негативное воздействие на окружающую среду является платным, что установлено [пунктом 1 статьи 16](#) Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" (далее - Закон N 7-ФЗ, Закон об охране окружающей среды), и плата взимается за следующие его виды:

- выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух стационарными источниками (далее - выбросы загрязняющих веществ);
- сбросы загрязняющих веществ в водные объекты (далее - сбросы загрязняющих веществ);
- хранение, захоронение отходов производства и потребления (размещение отходов).

Как указано в [Определении](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 10.12.2002 N 284-О, платежи за различные виды негативного воздействия на окружающую среду взимаются за предоставление субъектам хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, права производить в пределах допустимых нормативов выбросы и сбросы веществ и микроорганизмов, размещать отходы и тому подобное. Платежи за негативное воздействие на окружающую среду являются обязательными публично-правовыми платежами (в рамках финансово-правовых отношений) за осуществление государством мероприятий по охране

окружающей среды и ее восстановлению от последствий хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное на нее влияние в пределах установленных государством нормативов такого допустимого воздействия. Они носят индивидуально-возмездный и компенсационный характер и являются по своей правовой природе не налогом, а фискальным сбором.

Общие принципы обложения таким сбором имеют ряд существенных его признаков, а именно плательщики, объект налогообложения - виды вредного (негативного) воздействия на окружающую природную среду, а также в общей форме налоговая база - нормативно допустимые выбросы и сбросы загрязняющих веществ, размещение отходов и так далее, а также перечень нормативов допустимого негативного воздействия на окружающую среду и их существенные характеристики определены непосредственно **Законом** N 7-ФЗ. Что же касается порядка определения платы и ее предельных размеров, то федеральный законодатель предоставил право его установления Правительству Российской Федерации.

Лица, обязанные вносить плату за негативное воздействие на окружающую среду

По данному вопросу определенные разъяснения предоставило Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации в **Письме** от 14.12.2017 N 09-47/34954 "Об исполнении обязанности по внесению платы за НВОС".

В этом **Письме** со ссылкой на **пункт 1 статьи 16** Закона N 7-ФЗ указано, что плату за негативное воздействие на окружающую среду (далее - НВОС) обязаны вносить все юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие хозяйственную и (или) иную деятельность, оказывающую НВОС (далее - лица, обязанные вносить плату). Исключения составляют только лица, осуществляющие хозяйственную и (или) иную деятельность исключительно на объектах IV категории и имеющие соответствующее свидетельство о постановке на учет.

Также в **Письме** сказано, что если хозяйствующий субъект получил отказ в постановке объекта НВОС на учет, то он может являться плательщиком платы за НВОС в отношении платы за размещение отходов, не относящихся к твердым коммунальным отходам. Если у такого лица не образуются отходы, не относящиеся к твердым коммунальным отходам, оно не является лицом, обязанным вносить плату, так как плата за НВОС при размещении твердых коммунальных отходов вносится операторами (региональными операторами) по обращению с твердыми коммунальными отходами.

На то, что законодательство не предусматривает взимание платы за установленные **статьей 16** Закона N 7-ФЗ виды негативного воздействия на окружающую среду с юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих хозяйственную и (или) иную деятельность исключительно на объектах IV категории, обращено внимание и в **Письме** Росприроднадзора от 21.02.2017 N АС-06-02-36/3591 "О плате за негативное воздействие на окружающую среду", где уточнено, что в случае наличия у юридического лица или индивидуального предпринимателя одновременно объектов IV категории и объектов, относящихся к иным категориям, определенным законодательством (I, II, III), плата за НВОС исчисляется и вносится по всем объектам, включая объекты IV категории.

Порядок определения платежной базы для исчисления платы за негативное воздействие на окружающую среду

Платежной базой для исчисления платы за НВОС является объем или масса выбросов

загрязняющих веществ, сбросов загрязняющих веществ либо объем или масса размещенных в отчетном периоде отходов производства и потребления ([статья 16.2](#) Закона N 7-ФЗ).

Лица, обязанные вносить плату, определяют платежную базу самостоятельно на основе данных производственного экологического контроля, причем база определяется для каждого стационарного источника, фактически использовавшегося в отчетный период, в отношении каждого загрязняющего вещества, включенного в перечень загрязняющих веществ, класса опасности отходов производства и потребления.

При определении платежной базы учитываются объем и (или) масса выбросов загрязняющих веществ, сбросов загрязняющих веществ в пределах нормативов допустимых выбросов, нормативов допустимых сбросов, временно разрешенных выбросов, временно разрешенных сбросов, превышающие такие нормативы, выбросы и сбросы (включая аварийные), а также учитываются лимиты на размещение отходов производства и потребления и их превышение.

Информация о платежной базе представляется за отчетный период лицами, обязанными вносить плату, в составе декларации о плате за негативное воздействие на окружающую среду.

Порядок исчисления платы за негативное воздействие на окружающую среду

Порядок исчисления платы за НВОС регламентирует [статья 16.3](#) Закона 7-ФЗ, согласно [пункту 1](#) которой плата исчисляется лицами, обязанными вносить плату, самостоятельно путем умножения величины платежной базы по каждому загрязняющему веществу, включенному в перечень загрязняющих веществ, по классу опасности отходов производства и потребления на соответствующие ставки указанной платы с применением коэффициентов, установленных [статьей 16.3](#) Закона 7-ФЗ, и суммирования полученных величин.

Ставки платы за НВОС устанавливаются за выбросы загрязняющих веществ, сбросы загрязняющих веществ в отношении каждого загрязняющего вещества, включенного в перечень загрязняющих веществ, а также за размещение отходов производства и потребления по классу их опасности.

При исчислении платы за НВОС в отношении территорий и объектов, находящихся под особой охраной в соответствии с федеральными законами, а также при исчислении указанной платы за выбросы загрязняющих веществ, образующихся при сжигании и (или) рассеивании попутного нефтяного газа, применяются дополнительные коэффициенты ([пункт 3 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ).

Для справки. [Ставки](#) платы за негативное воздействие на окружающую среду и дополнительные коэффициенты утверждены Постановлением Правительством Российской Федерации от 13.09.2016 N 913. Исходя из названного [Постановления](#), ставки платы установлены отдельно за выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух стационарными источниками, за сбросы загрязняющих веществ в водные объекты, за размещение отходов производства и потребления по классу их опасности.

К федеральным законам, определяющим правовой режим территорий и объектов, находящихся под особой охраной, относятся:

- Федеральный [закон](#) от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

- Федеральный [закон](#) от 23.02.1995 N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах";
- Водный [кодекс](#) Российской Федерации;
- Лесной [кодекс](#) Российской Федерации;
- Федеральный [закон](#) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Федеральный [закон](#) от 01.05.1999 N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал";
- Федеральный [закон](#) от 07.05.2001 N 49-ФЗ "О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации".

Такие разъяснения содержатся в [Письме](#) Росприроднадзора от 16.01.2018 N ВС-06-02-31/669.

Из суммы платы за НВОС вычитаются затраты на реализацию мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду, фактически произведенные лицами, обязанными вносить плату, в пределах исчисленной платы за НВОС, причем указанные затраты, не учтенные при исчислении платы за НВОС в отчетном периоде, могут быть учтены в последующие отчетные периоды, но не более чем в течение срока выполнения плана мероприятий по охране окружающей среды или программы повышения экологической эффективности ([пункты 11, 12 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ).

Затратами на реализацию мероприятий по снижению НВОС признаются документально подтвержденные расходы лиц, обязанных вносить плату, в отчетном периоде на финансирование мероприятий, предусмотренных [пунктом 4 статьи 17](#) Закона N 7-ФЗ и включенных в план мероприятий по охране окружающей среды или программу повышения экологической эффективности, а также расходы на реализацию мероприятий по обеспечению использования и утилизации попутного нефтяного газа.

Обратите внимание! С 01.01.2019 организации, эксплуатирующие централизованные системы водоотведения поселений или городских округов, смогут из суммы платы за НВОС при сбросе загрязняющих веществ вычитать:

- затраты на реализацию мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду, включенных в программу повышения экологической эффективности или план мероприятий по охране окружающей среды, фактически произведенные ими, в пределах исчисленной платы за НВОС в отношении всех загрязняющих веществ, при сбросе которых указанными организациями вносится плата за НВОС;

- сумму, на которую в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в сфере водоснабжения и водоотведения, была снижена плата абонентов указанных организаций за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод сверх установленных нормативов состава сточных вод.

Причем указанные затраты и сумму, не учтенные при исчислении платы за НВОС в отчетном периоде, организации, эксплуатирующие централизованные системы водоотведения поселений или городских округов, смогут учесть в последующие отчетные периоды, в том числе за пределами сроков

выполнения программы повышения экологической эффективности или плана мероприятий по охране окружающей среды.

Такая норма установлена новым [пунктом 12.1](#), внесенным в статью 16.3 Закона N 7-ФЗ Федеральным [законом](#) от 29.07.2017 N 225-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О водоснабжении и водоотведении" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

[Правила](#) исчисления и взимания платы за негативное воздействие на окружающую среду утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2017 N 255 "Об исчислении и взимании платы за негативное воздействие на окружающую среду" (далее - Правила N 255).

Порядок и сроки внесения платы за негативное воздействие на окружающую среду

Плата за выбросы и сбросы загрязняющих веществ вносится по месту нахождения стационарного источника. Плата за размещение отходов производства и потребления вносится по месту нахождения объекта размещения отходов производства и потребления, что следует из [пункта 1 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ.

Отчетным периодом в отношении внесения платы за НВОС признается календарный год.

[Пункт 3 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ устанавливает сроки внесения платы: не позднее 1-го марта года, следующего за отчетным периодом, а для лиц, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, введена обязанность по внесению квартальных авансовых платежей (кроме четвертого квартала) в срок не позднее 20-го числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала текущего отчетного периода.

Плата за НВОС подлежит зачислению в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации в следующих размерах:

- в федеральный бюджет - 5% ([статья 51](#) Бюджетного кодекса Российской Федерации (далее - БК РФ));
- в бюджеты субъектов Российской Федерации - 40% ([статья 57](#) БК РФ);
- в бюджеты субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя - 95% ([статья 57](#) БК РФ);
- в местные бюджеты - 55% ([статья 62](#) БК РФ).

В силу [пункта 4 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ несвоевременное или неполное внесение платы за НВОС влечет за собой уплату пеней в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день уплаты пеней, но не более чем в размере двух десятых процента за каждый день просрочки. Пени начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по внесению платы начиная со следующего дня после дня окончания соответствующего срока.

Также Минприроды России в [Письме](#) от 25.03.2016 N 06-09-44/5872 разъяснило, что пени начисляются за несвоевременное или неполное внесение авансовых платежей.

Таким образом, в отношении платы за НВОС пени начисляются начиная с 2 марта года, следующего за отчетным годом, а в отношении авансовых платежей - с 21-го числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала текущего отчетного периода.

Пени начисляются за каждый календарный день просрочки платежа, в том числе за выходные и нерабочие праздничные дни, причем оснований для освобождения от начисления пеней [Закон N 7-ФЗ](#) не предусматривает, на что указано в [Письме](#) Росприроднадзора от 18.07.2016 N AA-06-01-36/14253 "Об уплате пеней".

Следует помнить о том, что за невнесение в установленные сроки платы за негативное воздействие на окружающую среду [статьей 8.41](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена ответственность в виде наложения административного штрафа:

на должностных лиц - в размере от трех тысяч до шести тысяч рублей;

на юридических лиц - в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Обратите внимание! В соответствии с [частью 1 статьи 4.5](#) КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено по истечении двух месяцев со дня совершения административного правонарушения, а за нарушение законодательства Российской Федерации об охране окружающей среды - по истечении одного года со дня совершения административного правонарушения. Поскольку принцип платности за негативное воздействие на окружающую среду установлен [Законом](#) об охране окружающей среды, срок давности привлечения к административной ответственности по [статье 8.41](#) КоАП РФ составляет один год. Такой вывод подтверждает арбитражная практика, в частности [Постановление](#) ФАС Северо-Кавказского округа от 29.01.2008 N Ф08-8826/2007-3331А по делу N А61-1740/2007-7.

Полномочиями по привлечению в соответствии со [статьями 8.5 и 8.41](#) КоАП РФ юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, при осуществлении хозяйственной и (или) иной деятельности которых используются объекты, подлежащие региональному государственному экологическому надзору, наделены органы государственного экологического надзора субъектов Российской Федерации ([Письмо](#) Минприроды России от 23.03.2015 N 05-12-44/6477 "О разъяснении полномочий по администрированию платы").

Согласно [пункту 5 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ не позднее 10 марта года, следующего за отчетным периодом, лица, обязанные вносить плату, представляют в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти по месту нахождения объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду, декларацию о плате.

Для справки. [Форма](#) декларации о плате за негативное воздействие на окружающую среду и [порядок](#) ее представления утверждены Приказом Минприроды России от 09.01.2017 N 3 "Об утверждении Порядка представления декларации о плате за негативное воздействие на окружающую среду и ее формы".

Контроль за правильностью исчисления платы
за негативное воздействие на окружающую среду,
полнотой и своевременностью ее внесения

Контроль за правильностью исчисления платы за негативное воздействие на окружающую среду, полнотой и своевременностью ее внесения осуществляется в соответствии со [статьей 16.5](#) Закона N 7-ФЗ уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Излишне уплаченные суммы платы за негативное воздействие на окружающую среду подлежат возврату по заявлению лиц, обязанных вносить плату, или зачету в счет будущего отчетного периода. Недоимки по плате за негативное воздействие на окружающую среду за отчетный период подлежат уплате лицами, обязанными вносить плату.

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования в [Письме](#) от 15.03.2017 N АС-06-02-36/5194 "О зачете, возврате излишне уплаченной платы за негативное воздействие на окружающую среду" проинформировала о том, что порядок зачета и возврата территориальными органами Росприроднадзора сумм излишне уплаченной (взысканной) платы за НВОС согласно [Правилам](#) N 255 в настоящее время разрабатывается Росприроднадзором.

Зачет, возврат излишне уплаченных сумм платы осуществляются территориальными органами Росприроднадзора по письменным заявлениям лиц, обязанных вносить плату (с приложением ими документов, подтверждающих переплату, и документов, необходимых для проведения сверки по платежам), по результатам рассмотрения которых принимается решение о зачете или возврате излишне уплаченных сумм платы.

При этом Росприроднадзор обращает внимание, что при выявлении излишне уплаченных сумм платы лиц, обязанных в соответствии со [статьей 16.4](#) Закона N 7-ФЗ вносить ежеквартальные авансовые платежи, приоритетным является принятие решения о зачете денежных средств в счет платежей будущего периода.

Возврат излишне уплаченных сумм платы оформляется только после зачета сумм излишне уплаченной платы в счет погашения задолженности, пеней, начисленных на сумму задолженности.

Росприроднадзор также обратил внимание, что территориальный орган Росприроднадзора вправе отказать в возврате добровольно исчисленной и внесенной лицом, обязанным вносить плату, ежеквартальной авансовой платы за негативное воздействие на окружающую среду, а именно: в силу [пункта 4 статьи 1109](#) Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные суммы и иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства либо предоставило имущество в целях благотворительности.

В таком случае заинтересованное лицо вправе обратиться в судебные инстанции, а оформление возврата будет возможно по исполнительному документу.

Плата за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов

В начале статьи мы перечислили виды негативного воздействия, и среди них был назван такой, как хранение, захоронение отходов производства и потребления (размещение отходов). Федеральным законом от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (далее - Закон N 89-ФЗ), а именно [статьей 23](#) Закона установлено, что при размещении отходов взимается плата за НВОС в соответствии с [Законом](#) N 7-ФЗ.

Организации и индивидуальные предприниматели вносят плату за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) если в процессе их деятельности образуются отходы. На это же указывает [статья 16.1](#) Закона N 7-ФЗ.

Что касается твердых коммунальных отходов, то плательщиками платы за негативное воздействие на окружающую среду в этом случае являются операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональные операторы, осуществляющие деятельность по их размещению ([пункт 5 статьи 23](#) Закона N 89-ФЗ).

Напомним, что [статьей 1](#) Закона N 89-ФЗ определены следующие понятия:

- размещение отходов - хранение и захоронение отходов;
- оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, осуществляющие деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов;
- региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами - оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами - юридическое лицо, которое обязано заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственником твердых коммунальных отходов, которые образуются и места накопления которых находятся в зоне деятельности регионального оператора.

Согласно [пункту 9 статьи 23](#) Закона N 89-ФЗ расходы на плату за негативное воздействие на окружающую среду при размещении твердых коммунальных отходов учитываются при установлении тарифов для оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, регионального оператора в порядке, установленном основами ценообразования в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами.

Для справки. [Основы](#) ценообразования в области обращения с твердыми коммунальными отходами и [Правила](#) регулирования тарифов в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.05.2016 N 484 "О ценообразовании в области обращения с твердыми коммунальными отходами".

В случае размещения отходов на объектах размещения отходов, которые не оказывают негативное воздействие на окружающую среду, плата за негативное воздействие на окружающую среду не взимается ([пункт 6 статьи 23](#) Закона N 89-ФЗ).

При этом исключение негативного воздействия на окружающую среду объектов размещения отходов достигается за счет осуществления природоохранных мероприятий, наличия технических решений и сооружений, обеспечивающих защиту окружающей среды, и подтверждается результатами мониторинга состояния окружающей среды, в том числе соблюдением нормативов предельно допустимых концентраций химических веществ.

Для справки. Порядок подтверждения исключения негативного воздействия на окружающую среду объектов размещения отходов устанавливает [Положение](#), утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.05.2016 N 467 "Об утверждении Положения о подтверждении исключения негативного воздействия на окружающую среду объектов размещения

отходов".

Также плата не взимается в случае накопления отходов в целях утилизации или обезвреживания в течение одиннадцати месяцев со дня образования этих отходов ([пункт 8 статьи 23 Закона N 89-ФЗ](#)).

Плата за вывоз твердых коммунальных отходов

Как вы знаете, к организациям ЖКХ относятся управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные и иные специализированные потребительские кооперативы. Их обязанностью в соответствии с законодательством является содержание общего имущества многоквартирного дома, предоставление потребителям коммунальных услуг.

Согласно [пункту 2](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), к коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО).

Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляется в соответствии с [разделом XV\(1\)](#) Правил N 354.

Предоставление коммунальной услуги по обращению с ТКО потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, из числа договоров, указанных в [пунктах 148\(4\) - 148\(6\)](#) Правил N 354 ([пункт 148\(1\)](#) Правил N 354).

Исполнителем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами может выступать лицо из числа лиц, указанных в [пунктах 148\(4\) и 148\(5\)](#) Правил N 491 ([пункт 148\(3\)](#) Правил N 354).

Условия предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме определяются в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом ([пункт 148\(4\)](#) Правил N 354).

Предоставление коммунальной услуги по обращению с ТКО обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо организацией (в том числе некоммерческим объединением), которая от своего имени и в интересах собственника заключает договор на оказание услуг по обращению с ТКО с соответствующим региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, посредством заключения с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договора на оказание услуг по обращению с ТКО в целях обеспечения предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами потребителям ([пункт 148\(7\)](#) Правил N 354).

Обязанности и права исполнителя коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами определены [пунктами 148\(22\) и 148\(23\)](#) Правил N 354 соответственно.

Расчетный период для оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО устанавливается равным календарному месяцу, размер платы рассчитывается исходя из цены, определенной в пределах утвержденного единого тарифа на услугу регионального оператора, установленного региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном [Законом N](#)

89-ФЗ (пункты 148(27), 148(28) Правил N 354).

В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

При расчете размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, оказываемую региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами исполнителю в целях предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами потребителям, применяются тарифы (цены) регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

Коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами не предоставляется на общедомовые нужды (пункт 148(29) Правил N 354).

Бухгалтерский и налоговый учет платежей за негативное воздействие на окружающую среду

В бухгалтерском учете плата будет признаваться расходом по обычным видам деятельности, что следует из пункта 5 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В статье мы уже говорили о том, что платежи за негативное воздействие на окружающую среду носят индивидуально-возмездный и компенсационный характер и являются по своей правовой природе не налогом, а фискальным сбором.

Таким образом, поскольку платежи за негативное воздействие на окружающую среду не являются налоговыми платежами, их начисление следует отражать по дебету счета 20 "Основное производство" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Перечисление платы, соответственно, будет отражено по дебету счета 76 и кредиту счета 51 "Расчетные счета".

В целях налогообложения прибыли организаций платежи за негативное воздействие на окружающую среду включаются в состав материальных расходов, что следует из подпункта 7 пункта 1 статьи 254 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ). Однако организация сможет учесть только платежи за:

- выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух в пределах допустимых нормативов;
- сбросы загрязняющих веществ в составе сточных вод в водные объекты в пределах допустимых нормативов;
- размещение отходов производства и потребления в пределах установленных лимитов на их размещение.

Платежи за выбросы, сбросы загрязняющих веществ, осуществляемые с превышением нормативов допустимых сбросов, за размещение отходов с превышением установленных лимитов на

их размещение на основании [пункта 4 статьи 270](#) НК РФ не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Как отмечает Минфин России в [Письме](#) от 07.06.2018 N 03-03-06/1/39148, обязательство по уплате платы за негативное воздействие на окружающую среду возникает у субъектов малого и среднего предпринимательства по факту деятельности за календарный год. Учитывая это, по мнению Минфина России, материальные расходы в виде указанной платы признаются у соответствующих налогоплательщиков на последнее число налогового периода, за который она производится.

ПЛАТА ЗА ЗАГРЯЗНЕНИЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ У СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Загрязнение окружающей среды - поступление в окружающую среду вещества и (или) энергии, свойства, местоположение или количество которых оказывают негативное воздействие на окружающую среду, которое, в свою очередь, представляет собой воздействие хозяйственной и иной деятельности, последствия которой приводят к негативным изменениям качества окружающей среды.

Негативное воздействие на окружающую среду в соответствии с российским законодательством является платным, об этой плате и пойдет речь в главе.

Определения, данные выше, содержит Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" (далее - Закон N 7-ФЗ, Закон об охране окружающей среды), согласно [пункту 1 статьи 16](#) которого плата за негативное воздействие на окружающую среду взимается за следующие его виды:

- выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух стационарными источниками (далее - выбросы загрязняющих веществ);
- сбросы загрязняющих веществ в составе сточных вод в водные объекты (далее - сбросы загрязняющих веществ);
- хранение, захоронение отходов производства и потребления (размещение отходов).

Согласно [статье 16.1](#) Закона N 7-ФЗ плату за негативное воздействие на окружающую среду обязаны вносить юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие на территории Российской Федерации, континентальном шельфе Российской Федерации и в исключительной экономической зоне Российской Федерации хозяйственную и (или) иную деятельность, оказывающую негативное воздействие на окружающую среду, за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих хозяйственную и (или) иную деятельность исключительно на объектах IV категории.

Таким образом, законодательство не предусматривает взимание платы за установленные [статьей 16](#) Закона N 7-ФЗ виды негативного воздействия на окружающую среду с юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих хозяйственную и (или) иную деятельность исключительно на объектах IV категории.

При этом в случае наличия у юридического лица или индивидуального предпринимателя одновременно объектов IV категории и объектов, относящихся к иным категориям, определенным законодательством (I, II, III), плата за негативное воздействие на окружающую среду исчисляется и

вносится по всем объектам, включая объекты IV категории, на что указано в [Письме](#) Росприроднадзора от 21.02.2017 N АС-06-02-36/3591 "О плате за негативное воздействие на окружающую среду".

[Критерии](#) отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2015 N 1029.

Плательщиками платы за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов, за исключением твердых коммунальных отходов, являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, при осуществлении которыми хозяйственной и (или) иной деятельности образовались отходы. Плательщиками платы за негативное воздействие на окружающую среду при размещении твердых коммунальных отходов являются региональные операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами, операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляющие деятельность по их размещению.

Платежной базой для исчисления платы за негативное воздействие на окружающую среду является объем или масса выбросов загрязняющих веществ, сбросов загрязняющих веществ либо объем или масса размещенных в отчетном периоде отходов производства и потребления ([статья 16.2](#) Закона N 7-ФЗ).

Платежная база определяется лицами, обязанными вносить плату, самостоятельно на основе данных производственного экологического контроля, причем база определяется для каждого стационарного источника, фактически использовавшегося в отчетный период, в отношении каждого загрязняющего вещества, включенного в перечень загрязняющих веществ, класса опасности отходов производства и потребления.

При определении платежной базы учитываются объем и (или) масса выбросов загрязняющих веществ, сбросов загрязняющих веществ в пределах нормативов допустимых выбросов, нормативов допустимых сбросов, временно разрешенных выбросов, временно разрешенных сбросов, превышающие такие нормативы, выбросы и сбросы (включая аварийные), а также учитываются лимиты на размещение отходов производства и потребления и их превышение.

Обратите внимание! Нормативы допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов установлены [статьей 23](#) Закона N 7-ФЗ.

[Пунктом 3 статьи 10](#) Федерального закона от 29.12.2015 N 404-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об охране окружающей среды" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" определено, что до 01.01.2019 лимиты на выбросы и сбросы, установленные [статьей 23](#) Закона N 7-ФЗ, признаются соответственно временно разрешенными выбросами, временно разрешенными сбросами, указанными в [пункте 4 статьи 16.2](#) Закона N 7-ФЗ.

[Статья 16.3](#) Закона N 7-ФЗ подробно регламентирует порядок исчисления платы за негативное воздействие на окружающую среду.

Так, согласно [пункту 1 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ плата за негативное воздействие на окружающую среду исчисляется путем умножения величины платежной базы по каждому загрязняющему веществу, включенному в перечень загрязняющих веществ, по классу опасности отходов производства и потребления на соответствующие ставки указанной платы с применением

коэффициентов, установленных [статьей 16.3](#) Закона N 7-ФЗ, и суммирования полученных величин.

Ставки платы за негативное воздействие на окружающую среду утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2016 N 913 "О ставках платы за негативное воздействие на окружающую среду и дополнительных коэффициентах".

Ставки платы установлены отдельно за выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух стационарными источниками, за сбросы загрязняющих веществ в водные объекты, за размещение отходов производства и потребления по классу их опасности.

Ставки платы за негативное воздействие на окружающую среду при размещении твердых коммунальных отходов IV класса опасности (малоопасные) утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2018 N 758 "О ставках платы за негативное воздействие на окружающую среду при размещении твердых коммунальных отходов IV класса опасности (малоопасные) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

При исчислении платы за негативное воздействие на окружающую среду в отношении территорий и объектов, находящихся под особой охраной в соответствии с федеральными законами, а также при исчислении указанной платы за выбросы загрязняющих веществ, образующихся при сжигании и (или) рассеивании попутного нефтяного газа, применяются дополнительные коэффициенты ([пункт 3 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ).

В целях стимулирования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих хозяйственную и (или) иную деятельность, к проведению мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду при исчислении платы за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов к ставкам такой платы применяются коэффициенты, установленные [пунктом 6 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ:

- коэффициент 0 при размещении отходов V класса опасности добывающей промышленности посредством закладки искусственно созданных полостей в горных породах при рекультивации земель и почвенного покрова (в соответствии с разделом проектной документации "Перечень мероприятий по охране окружающей среды" и (или) техническим проектом разработки месторождения полезных ископаемых);

- коэффициент 0,3 при размещении отходов производства и потребления, которые образовались в собственном производстве, в пределах установленных лимитов на их размещение на объектах размещения отходов, принадлежащих юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю на праве собственности либо ином законном основании и оборудованных в соответствии с установленными требованиями;

- коэффициент 0,5 при размещении отходов IV, V классов опасности, которые образовались при утилизации ранее размещенных отходов перерабатывающей и добывающей промышленности;

- коэффициент 0,67 при размещении отходов III класса опасности, которые образовались в процессе обезвреживания отходов II класса опасности;

- коэффициент 0,49 при размещении отходов IV класса опасности, которые образовались в процессе обезвреживания отходов III класса опасности;

- коэффициент 0,33 при размещении отходов IV класса опасности, которые образовались в процессе обезвреживания отходов II класса опасности.

Классы опасности отходов определены [статьей 4.1](#) Федерального закона от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (далее - Закон N 89-ФЗ).

[Критерии](#) отнесения отходов к I - V классам опасности по степени негативного воздействия на окружающую среду утверждены Приказом Минприроды России от 04.12.2014 N 536.

Из суммы платы за негативное воздействие на окружающую среду вычитаются затраты на реализацию мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду, фактически произведенные лицами, обязанными вносить плату, в пределах исчисленной платы за негативное воздействие на окружающую среду отдельно в отношении каждого загрязняющего вещества, включенного в перечень загрязняющих веществ, класса опасности отходов производства и потребления.

Затратами на реализацию мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду признаются документально подтвержденные расходы лиц, обязанных вносить плату, в отчетном периоде на финансирование мероприятий, предусмотренных [пунктом 4 статьи 17](#) Закона N 7-ФЗ и включенных в план мероприятий по охране окружающей среды или программу повышения экологической эффективности, а также расходы на реализацию мероприятий по обеспечению использования и утилизации попутного нефтяного газа ([пункт 11 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ).

Затраты, указанные в [пункте 11 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ и не учтенные при исчислении платы за негативное воздействие на окружающую среду в отчетном периоде, могут быть учтены в последующие отчетные периоды, но не более чем в течение срока выполнения плана мероприятий по охране окружающей среды или программы повышения экологической эффективности ([пункт 12 статьи 16.3](#) Закона N 7-ФЗ).

[Правила](#) исчисления и взимания платы за негативное воздействие на окружающую среду утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2017 N 255.

Плата за выбросы и сбросы загрязняющих веществ вносится по месту нахождения стационарного источника. Плата за размещение отходов производства и потребления вносится по месту нахождения объекта размещения отходов производства и потребления, что следует из [пункта 1 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ.

Отчетным периодом в отношении внесения платы признается календарный год. [Пункт 3 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ устанавливает сроки внесения платы: не позднее 1-го марта года, следующего за отчетным периодом, а для лиц, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, введена обязанность по внесению квартальных авансовых платежей (кроме четвертого квартала) в срок не позднее 20-го числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала текущего отчетного периода.

Плата за негативное воздействие на окружающую среду подлежит зачислению в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

В силу [пункта 4 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ несвоевременное или неполное внесение платы за

негативное воздействие на окружающую среду влечет за собой уплату пеней в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день уплаты пеней, но не более чем в размере двух десятых процента за каждый день просрочки. Пени начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по внесению платы за негативное воздействие на окружающую среду начиная со следующего дня после дня окончания соответствующего срока.

Также Минприроды России в [Письме](#) от 25.03.2016 N 06-09-44/5872 разъяснило, что пени начисляются за несвоевременное или неполное внесение авансовых платежей.

Таким образом, в отношении платы за негативное воздействие на окружающую среду пени начисляются начиная с 2 марта года, следующего за отчетным годом, а в отношении авансовых платежей - с 21-го числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала текущего отчетного периода.

Пени начисляются за каждый календарный день просрочки платежа, в том числе за выходные и нерабочие праздничные дни, причем оснований для освобождения от начисления пеней [Закон](#) N 7-ФЗ не предусматривает, на что указано в [Письме](#) Росприроднадзора от 18.07.2016 N АА-06-01-36/14253 "Об уплате пеней".

Согласно [пункту 5 статьи 16.4](#) Закона N 7-ФЗ не позднее 10 марта года, следующего за отчетным периодом, лица, обязанные вносить плату, представляют в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти по месту нахождения объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду, декларацию о плате (далее - декларация).

[Форма](#) декларации о плате за негативное воздействие на окружающую среду утверждена Приказом Минприроды России от 09.01.2017 N 3 "Об утверждении Порядка представления декларации о плате за негативное воздействие на окружающую среду и ее формы".

Излишне уплаченные суммы платы за негативное воздействие на окружающую среду подлежат возврату по заявлению лиц, обязанных вносить плату, или зачету в счет будущего отчетного периода. Недоимки по плате за негативное воздействие на окружающую среду за отчетный период подлежат уплате лицами, обязанными вносить плату ([пункт 2 статьи 16.5](#) Закона N 7-ФЗ).

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования в [Письме](#) от 15.03.2017 N АС-06-02-36/5194 "О зачете, возврате излишне уплаченной платы за негативное воздействие на окружающую среду" проинформировала о том, что 09.03.2017 на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> опубликовано [Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 03.03.2017 N 255 "Об исчислении и взимании платы за негативное воздействие на окружающую среду" (вместе с [Правилами](#) исчисления и взимания платы за негативное воздействие на окружающую среду, далее - Правила). Данное [Постановление](#) вступило в силу 17.03.2017 (за исключением отдельных положений).

Порядок зачета и возврата территориальными органами Росприроднадзора сумм излишне уплаченной (взысканной) платы за негативное воздействие на окружающую среду согласно [Правилам](#) в настоящее время разрабатывается Росприроднадзором.

В силу [пункта 2 статьи 16.5](#) Закона N 7-ФЗ излишне уплаченные суммы платы за негативное воздействие на окружающую среду подлежат возврату по заявлению лиц, обязанных вносить плату,

или зачету в счет будущего отчетного периода. Недоимки по плате за негативное воздействие на окружающую среду за отчетный период подлежат уплате лицами, обязанными вносить плату.

Зачет, возврат излишне уплаченных сумм платы осуществляются территориальными органами Росприроднадзора по письменным заявлениям лиц, обязанных вносить плату (с приложением ими документов, подтверждающих переплату, и документов, необходимых для проведения сверки по платежам), по результатам рассмотрения которых принимается решение о зачете или возврате излишне уплаченных сумм платы.

При этом Росприроднадзор обращает внимание, что при выявлении излишне уплаченных сумм платы лиц, обязанных в соответствии со [статьей 16.4](#) Закона N 7-ФЗ вносить ежеквартальные авансовые платежи, приоритетным является принятие решения о зачете денежных средств в счет платежей будущего периода.

Возврат излишне уплаченных сумм платы оформляется только после зачета сумм излишне уплаченной платы в счет погашения задолженности, пеней, начисленных на сумму задолженности.

Росприроднадзор также обратил внимание, что территориальный орган Росприроднадзора вправе отказать в возврате добровольно исчисленной и внесенной лицом, обязанным вносить плату, ежеквартальной авансовой платы за негативное воздействие на окружающую среду, а именно: в силу [пункта 4 статьи 1109](#) Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные суммы и иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства либо предоставило имущество в целях благотворительности.

В таком случае заинтересованное лицо вправе обратиться в судебные инстанции, а оформление возврата будет возможно по исполнительному документу.

Как уже было сказано, платежи за различные виды негативного воздействия на окружающую среду взимаются за предоставление субъектам хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду, права производить в пределах допустимых нормативов выбросы и сбросы веществ и микроорганизмов, размещать отходы и тому подобное, на что указано в [Определении](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 10.12.2002 N 284-О. Платежи за негативное воздействие на окружающую среду являются обязательными публично-правовыми платежами (в рамках финансово-правовых отношений) за осуществление государством мероприятий по охране окружающей среды и ее восстановлению от последствий хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное на нее влияние в пределах установленных государством нормативов такого допустимого воздействия. Они носят индивидуально-возмездный и компенсационный характер и являются по своей правовой природе не налогом, а фискальным сбором.

Перечисляя выше виды негативного воздействия на окружающую среду, мы назвали такой, как размещение отходов производства и потребления. Законом N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", а именно [статьей 23](#), установлено, что при размещении отходов взимается плата за негативное воздействие на окружающую среду в соответствии с [Законом N 7-ФЗ](#).

Организации и индивидуальные предприниматели вносят плату за негативное воздействие на окружающую среду при размещении отходов (за исключением твердых коммунальных отходов) если в процессе их деятельности образуются отходы.

Что касается твердых коммунальных отходов, то плательщиками платы за негативное воздействие на окружающую среду в этом случае являются операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональные операторы, осуществляющие деятельность по их размещению ([пункт 5 статьи 23](#) Закона N 89-ФЗ).

Напомним, что [статьей 1](#) Закона N 89-ФЗ определены следующие понятия:

- размещение отходов - хранение и захоронение отходов;
- оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, осуществляющие деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов;
- региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами - оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами - юридическое лицо, которое обязано заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственником твердых коммунальных отходов, которые образуются и места накопления которых находятся в зоне деятельности регионального оператора.

Согласно [пункту 9 статьи 23](#) Закона N 89-ФЗ расходы на плату за негативное воздействие на окружающую среду при размещении твердых коммунальных отходов учитываются при установлении тарифов для оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, регионального оператора в порядке, установленном основами ценообразования в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами.

В случае размещения отходов на объектах размещения отходов, которые не оказывают негативное воздействие на окружающую среду, плата за негативное воздействие на окружающую среду не взимается ([пункт 6 статьи 23](#) Закона N 89-ФЗ).

При этом исключение негативного воздействия на окружающую среду объектов размещения отходов достигается за счет осуществления природоохранных мероприятий, наличия технических решений и сооружений, обеспечивающих защиту окружающей среды, и подтверждается результатами мониторинга состояния окружающей среды, в том числе соблюдением нормативов предельно допустимых концентраций химических веществ. Порядок подтверждения исключения негативного воздействия на окружающую среду объектов размещения отходов устанавливается Правительством Российской Федерации.

Также плата не взимается в случае накопления отходов в целях утилизации или обезвреживания в течение одиннадцати месяцев со дня образования этих отходов ([пункт 8 статьи 23](#) Закона N 89-ФЗ).

Имея в виду, что [Закон N 89-ФЗ](#) размещением отходов производства и потребления называет их хранение (складирование в специализированных объектах сроком более чем одиннадцать месяцев в целях утилизации, обезвреживания, захоронения) и захоронение (изоляция отходов, не подлежащих дальнейшей утилизации, в специальных хранилищах в целях предотвращения попадания вредных веществ в окружающую среду), а плата устанавливается именно за размещение отходов, определить принадлежность обязанности по ее внесению непосредственно из содержания указанных понятий не представляется возможным.

В **Постановлении** Конституционного Суда Российской Федерации от 05.03.2013 N 5-П "По делу о проверке конституционности статьи 16 Федерального закона "Об охране окружающей среды" и Постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении Порядка определения платы и ее предельных размеров за загрязнение окружающей природной среды, размещение отходов, другие виды вредного воздействия" в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью "Тополь" указано, что не отвечает **Закон** N 89-ФЗ на этот вопрос и в части, регулирующей нормирование в области обращения с отходами производства и потребления. Из утвержденного Приказом Минприроды России от 25.02.2010 N 50 Порядка разработки и утверждения нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, согласно **пункту 2** которого лимитами на размещение отходов для субъектов малого и среднего предпринимательства являются количества отходов, фактически направленные на размещение в соответствии с отчетностью об образовании, использовании, обезвреживании, о размещении отходов (за исключением статистической отчетности), также не следует ясно и определенно, распространяются ли обязанности по разработке проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение на те субъекты малого и среднего предпринимательства, которые занимаются размещением отходов, образовавшихся в результате деятельности других лиц, в специально оборудованных местах или сооружениях (полигонах) по договорам на оказание услуг (как свидетельствует практика арбитражных судов, в том числе судебные акты, вынесенные по делу заявителя, субъекты малого и среднего предпринимательства, в результате хозяйственной и иной деятельности которых образуются отходы, считаются полностью освобожденными от обязанностей по разработке проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, если они не осуществляют виды деятельности, связанные со сбором, накоплением, использованием, обезвреживанием, транспортировкой и размещением отходов).

Следовательно, по смыслу приведенных выше норм, обязанности, связанные с разработкой проектов нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, возлагаемые на индивидуальных предпринимателей и юридические лица, в результате деятельности которых образуются такие отходы, также не увязываются с обязанностью внесения платы за их размещение как вид негативного воздействия на окружающую среду.

Как вы знаете, к организациям ЖКХ относятся управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные и иные специализированные потребительские кооперативы. Их обязанностью в соответствии с законодательством являются содержание общего имущества многоквартирного дома, предоставление потребителям коммунальных услуг.

Согласно **пункту 2** Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), к коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляется в соответствии с **разделом XV(1)** Правил N 354.

Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, из числа договоров, указанных в **пунктах 148(4) - 148(6)** Правил N 354 (**пункт 148(1)** Правил N 354).

Исполнителем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами может выступать лицо из числа лиц, указанных в **пунктах 148(4) и 148(5)** Правил N 354 (**пункт 148(3)** Правил

№ 354).

Условия предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме определяются в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом ([пункт 148\(4\)](#) Правил № 354).

Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо организацией (в том числе некоммерческим объединением), которая от своего имени и в интересах собственника заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с соответствующим региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами посредством заключения с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в целях обеспечения предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами потребителям ([пункт 148\(7\)](#) Правил № 354).

Обязанности и права исполнителя коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами определены [пунктами 148\(22\)](#) и [148\(23\)](#) Правил № 354 соответственно.

Расчетный период для оплаты коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами устанавливается равным календарному месяцу, размер платы рассчитывается исходя из цены, определенной в пределах утвержденного единого тарифа на услугу регионального оператора, установленного региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, определенном [Законом № 89-ФЗ](#) ([пункты 148\(27\)](#), [148\(28\)](#) Правил № 354).

В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

При расчете размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, оказываемую региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами исполнителю в целях предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами потребителям, применяются тарифы (цены) регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

Коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами не предоставляется на общедомовые нужды ([пункт 148\(29\)](#) Правил № 354).

За невнесение в установленные сроки платы за негативное воздействие на окружающую среду [статьей 8.41](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена ответственность в виде наложения административного штрафа:

на должностных лиц - в размере от трех тысяч до шести тысяч рублей;

на юридических лиц - в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Обратите внимание! В соответствии с [частью 1 статьи 4.5](#) КоАП РФ постановление по делу об

административном правонарушении не может быть вынесено по истечении двух месяцев со дня совершения административного правонарушения, а за нарушение законодательства Российской Федерации об охране окружающей среды - по истечении одного года со дня совершения административного правонарушения. Поскольку принцип платности за негативное воздействие на окружающую среду установлен Федеральным **законом** "Об охране окружающей среды", срок давности привлечения к административной ответственности по **статье 8.41** КоАП РФ составляет 1 год.

Полномочиями по привлечению в соответствии со **статьями 8.5** и **8.41** КоАП РФ юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, при осуществлении хозяйственной и (или) иной деятельности которых используются объекты, подлежащие региональному государственному экологическому надзору, наделены органы государственного экологического надзора субъектов Российской Федерации (**Письмо** Минприроды России от 23.03.2015 N 05-12-44/6477 "О разъяснении полномочий по администрированию платы").

ДОКУМЕНТООБОРОТ ПО РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, и в зависимости от формы собственности подразделяется на частный, государственный и муниципальный.

Жилье, относящееся к муниципальному жилищному фонду, передается в хозяйственное ведение унитарным предприятиям, создаваемым для обслуживания жилья и его ремонта, а ремонт, как и прочие хозяйственные операции, осуществляемые организациями, в том числе и организациями жилищно-коммунального хозяйства, должен оформляться первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет.

О документообороте по ремонту жилищного фонда мы расскажем в этой главе.

Определение жилищного фонда, данное нами в начале статьи, содержит **статья 19** Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ). Следует отметить, что в настоящее время основная доля жилья находится в собственности граждан и юридических лиц. Оставшаяся часть жилищного фонда находится в государственной и муниципальной собственности. Такая информация приведена в **разделе I** Федеральной целевой программы "Жилище" на 2015 - 2020 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 N 1050.

Муниципальный жилищный фонд передается, как мы уже сказали, в хозяйственное ведение унитарным предприятиям, создаваемым с целью обслуживания жилья и его ремонта. Напомним, что унитарным предприятием согласно **пункту 1 статьи 2** Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, закрепленное за ней собственником.

В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия. Имущество унитарного предприятия принадлежит на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. А право хозяйственного ведения представляет собой предоставленное государственным и муниципальным унитарным предприятиям ограниченное право владения, распоряжения и пользования предоставленным им имуществом, в том числе право на получение части прибыли от использования имущества. **Пунктом 2 статьи 295** Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) определено, что предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в

уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Жилье, передаваемое на праве хозяйственного ведения организации ЖКХ, в рассматриваемом случае - это муниципальное предприятие (далее - МУП), принимается на учет такой организацией в качестве объектов основных средств. Такие разъяснения были даны Минфином России еще в 1993 году в [Письме](#) от 29.10.1993 N 118 "Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве".

Передача имущества в хозяйственное ведение осуществляется по акту приема-передачи имущества в стоимостной оценке имущества, утверждаемой учредителем, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 22.09.2005 N 03-06-01-04/373.

Итак, жилье, передаваемое для проживания гражданам на основании договора найма жилого помещения ([глава 35](#) ГК РФ), учитывается МУП на балансе в качестве объекта основных средств.

Текущий ремонт здания в соответствии с [Правилами](#) и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170), включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями ([пункт 2.3.1](#) Правил N 170).

Капитальный ремонт подразумевает комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда. При капитальном ремонте осуществляется технически возможная и экономически целесообразная модернизация жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления ([пункт 2.4](#) Правил N 170).

Из [пункта 2.4.5](#) Правил N 170 следует, что капитальный ремонт, как и текущий, производится с привлечением подрядных организаций, следовательно, для производства ремонтных работ необходимо заключить договор со специализированной строительной организацией.

Работы представляют собой виды деятельности, в которых само выполнение работы считается основным результатом деятельности и подлежит оплате в зависимости от объема работ, продолжительности их исполнения. Например, строительные, монтажные, ремонтные и иные работы.

Выполнение работ регулируется [главой 37](#) "Подряд" ГК РФ. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его, что определено общими положениями о подряде, а именно [статьей 702](#) ГК РФ.

ГК РФ, помимо общих положений о подряде, [статьями 740 - 757](#) ГК РФ регулирует и строительный подряд. Общие положения о подряде применяются к договорам строительного подряда, если ГК РФ не установлено специальных правил в отношении договора строительного подряда.

Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком в соответствии с [пунктом 4 статьи 753](#) ГК РФ оформляются актом, подписанным обеими сторонами. Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными.

Отметим, что Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 рекомендует документальное оформление приемки выполненных работ производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ ([пункт 3.6.14](#) названного документа).

Какой документ применяется для этих целей?

Как вы знаете, согласно Федеральному [закону](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ) объектами бухгалтерского учета являются факты хозяйственной жизни организации, активы, обязательства, источники финансирования ее деятельности, доходы и расходы, а также иные объекты в случае, если это установлено федеральными стандартами. Таким образом, все факты хозяйственной жизни организации подлежат своевременной регистрации на счетах бухгалтерского учета без каких-либо пропусков и изъятий.

Основанием для отражения информации о совершенных фактах хозяйственной жизни организации в регистрах бухгалтерского учета являются первичные учетные документы, формы которых определяет руководитель организации по представлению должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета ([пункты 1, 4 статьи 9](#) Закона N 402-ФЗ). Заметим, что запрета на применение форм документов, содержащихся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, утвержденных Госкомстатом России, [Закон](#) N 402-ФЗ не содержит, поэтому можно сделать вывод о том, что руководитель организации вправе утвердить эти формы в качестве первичных учетных документов.

Унифицированные формы документов, применяемые для учета работ в строительстве, утверждены [Постановлением](#) Госкомстата России от 11.11.1999 N 100 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ".

Для оформления сдачи-приемки работ составляется Акт о приемке выполненных работ ([форма N КС-2](#)), который применяется для приемки выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений и составляется после завершения всех работ либо этапа работ, в случае, если заказчик не имеет претензий к выполнению работ.

Акт [формы N КС-2](#) составляется на основании данных Журнала учета выполненных работ ([форма N КС-6а](#)) в двух или трех экземплярах, первый из которых остается у подрядчика, второй передается заказчику.

Подрядчик, составляя акт, указывает реквизиты организаций заказчика и подрядчика, коды организаций по ОКПО, а также наименование и адрес объекта, на котором производился текущий или капитальный ремонт. Помимо этого, в [заголовочной части](#) формы указываются номер и дата заключенного договора подряда.

Обязательными реквизитами акта являются номер и дата его составления. Поскольку, как мы отметили выше, акт может составляться на выполненные этапы работ, в [заголовочной части](#)

указывается отчетный период, за который составляется акт.

Следует обратить внимание на [Письмо](#) Минфина России от 05.03.2009 N 03-07-11/52, где сказано, что в соответствии с [пунктом 3 статьи 753](#) ГК РФ заказчик, предварительно принявший результат отдельного этапа работ, несет риск последствий гибели или повреждения результата работ, которые произошли не по вине подрядчика.

Если договором строительного подряда не предусмотрена поэтапная приемка работ заказчиком, то акты по [форме N КС-2](#), подписываемые заказчиком в отношении работ, выполненных подрядчиком за отчетный месяц, являются основанием для определения стоимости выполненных работ, по которой производятся расчеты с подрядчиком, и согласно договору не являются принятием результата работ заказчиком.

Акт подписывается уполномоченными представителями сторон, имеющих право подписи (производителя работ и заказчика). Подписи ответственных лиц сдающей и принимающей сторон с указанием наименования их должности и расшифровки подписи проставляются на [оборотной стороне](#) акта. Подписи удостоверяются печатями.

На основании акта [формы N КС-2](#) в необходимом количестве экземпляров заполняется Справка о стоимости выполненных работ и затрат ([форма N КС-3](#)), которая служит для расчетов с заказчиком за выполненные работы по ремонту жилищного фонда.

Обратите внимание! Согласно [пункту 2.3.8](#) Правил N 170 проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией, в состав которой входят представители собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

Порядок заполнения [форм N КС-2](#) и [N КС-3](#) разъяснен в [Письме](#) Федеральной службы Госстатистики от 31.05.2005 N 01-02-9/381. Как сказано в [Письме](#), если по договору подряда стоимость поручаемых подрядчику ремонтных работ определяется согласованной в договоре фиксированной ценой и расчеты за выполненные работы и затраты производятся в пределах указанной твердой договорной цены, то реквизиты, относящиеся к единичным расценкам, в [форме N КС-2](#) не заполняются, в них ставится прочерк. Все остальные графы заполняются в установленном порядке. В [Письме](#) обращено внимание и на то, что заполнение показателя количества в графе 6 в процентах не допускается.

Выполненные работы и затраты отражаются в справке исходя из договорной стоимости. Справка составляется на выполненные в отчетном периоде работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, другие подрядные работы и представляется заказчику. Справка подписывается заказчиком и подрядчиком. Подписи сторон удостоверяются печатями организаций.

Следует отметить, что удовлетворение индивидуальных заказов нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах должно обеспечиваться реализацией права потребителей заказывать дополнительные работы и услуги по ремонту жилых помещений, оплачиваемые за счет средств потребителя.

Потребители самостоятельно определяют виды и состав дополнительных работ и услуг с учетом характеристики и особенностей жилья и установленных обязанностей по его сохранности.

В [пункте 3.7.1](#) уже упомянутых нами выше Методических рекомендаций по содержанию и

ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 сказано, что выполнение таких работ и услуг оформляется договором потребителя с исполнителем. Приемка выполненных работ, подтверждение объемов работ и оговоренного в договоре уровня качества оформляются актом с подписью потребителя или иным документом, являющимся неотъемлемой частью договора. В случае заказа на выполнение разовых (технологически несложных) работ и услуг они могут оформляться иным образом, например квитанцией, счетом и тому подобным.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Жилищный фонд согласно определению, содержащемуся в Жилищном **кодексе** Российской Федерации, представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Наряду с регулированием отношений, касающихся учета жилищного фонда, управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг, пользования общим имуществом собственников помещений, жилищное законодательство регулирует отношения, связанные с содержанием и ремонтом жилых помещений.

В главе мы поведем речь о текущем ремонте жилищного фонда, кратко рассмотрим правила и требования, которые должны соблюдаться при проведении текущего ремонта, а также остановимся на вопросах налогообложения доходов и расходов, связанных с текущим ремонтом жилищного фонда.

Общие положения

Обратимся к **Правилам** и нормам эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170). Согласно **разделу II** названных Правил текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Организация и планирование текущего ремонта регулируется **пунктом 2.3** Правил N 170, согласно которому текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями. Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий, а именно, системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

Продолжительность ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Примерный **перечень** работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в Приложении N 7 к Правилам N 170.

Следует отметить, что на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, разрабатывается опись ремонтных работ, которая согласовывается с собственником жилищного фонда, уполномоченным или руководителем организации по обслуживанию жилищного фонда. Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

Говоря о текущем ремонте жилищного фонда, нельзя не обратить внимание на [Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме](#), утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491).

Согласно [пункту 1](#) Правил N 491 состав общего имущества в целях выполнения обязанности по его содержанию определяется собственниками помещений в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, включает в себя в том числе текущий ремонт имущества, указанного в [подпунктах "а" - "д" пункта 2](#) Правил N 491, 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 ([пункт 11](#) Правил N 491).

На основании названных выше подпунктов пункта 2 Правил N 491 в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в [подпунктах "д\(1\)" и "л" пункта 11](#) Правил N 491, или привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом ([пункт 12](#) Правил N 491).

В **Постановлении** Арбитражного суда Центрального округа от 29.03.2017 по делу N А08-4916/2016 сказано, что **Правила** N 491 не содержат каких-либо исключений или особенностей в части исполнения обязанности по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с **Правилами** N 170 управляющей организацией, осуществляющей деятельность по содержанию жилого фонда, переданного ему в управление и ставшей таковой. Все текущие неотложные обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо даже от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Управляющие организации выступают в отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности.

При принятии дома в управление, при проведении плановых осмотров дома при обычной степени заботливости управляющая компания имеет возможность выявить недостатки общедомового имущества, проводить требуемые ремонтные работы, внести собственникам помещений предложения о размере ежемесячных платежей, необходимых для нормативного содержания общего имущества многоквартирного дома.

Пунктом 17 Правил N 491 определено, что собственники помещения обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Обратите внимание! В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений, что установлено **пунктом 19** Правил N 491.

Попутно отметим, что согласно **пункту 4.5** Ведомственных строительных норм Госкомархитектуры "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденных Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312, текущий ремонт жилых и подсобных помещений квартир должен выполняться нанимателями этих помещений за свой счет. **Перечень** работ по ремонту квартир, выполняемых нанимателями за свой счет, приведен в приложении N 8 к названному документу. Эти работы должны выполняться за счет средств эксплуатирующей организации, если они вызваны неисправностью элементов здания (кровли, инженерных систем и др.), техническое обслуживание и ремонт которых входят в ее обязанности.

Как установлено **пунктом 1 статьи 158** ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не

установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом Методических [рекомендаций](#), утвержденных Приказом Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр "Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы". Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с указанными Методическими [рекомендациями](#) (пункт 4 статьи 158 ЖК РФ).

Как определено [пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ](#), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления выбирается собственниками помещений в этом доме на общем собрании, что установлено [пунктом 3 статьи 161 ЖК РФ](#). В [Постановлении](#) ФАС Дальневосточного округа от 08.02.2010 по делу N Ф03-191-2010 указано, что избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников жилья.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества, несут ответственность перед собственниками за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами ([пункт 2.1 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Обратите внимание! При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляется региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами ([пункт 11.1 статьи 161 ЖК РФ](#)).

При управлении многоквартирным домом ТСЖ либо жилищными или иным специализированным потребительским кооперативом указанные ТСЖ или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности ([пункт 2.2 статьи 161 ЖК РФ](#)).

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность

перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме ([пункт 2.3 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества ([пункт 16 статьи 161 ЖК РФ](#)).

Напомним, что к существенным условиям договора управления в соответствии с [подпунктом 3 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ](#) относятся порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок внесения такой платы.

Согласно [пункту 7 статьи 156 ЖК РФ](#) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48 ЖК РФ](#), за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с [пунктом 9.2 названной статьи](#). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Хотелось бы обратить внимание читателей на [Письмо](#) Минстроя России от 04.04.2016 N 9667-ОД/04 "О требованиях к деятельности по управлению многоквартирными домами". В нем обращено внимание на то, что [пунктом 3 статьи 162 ЖК РФ](#) определены существенные условия договора управления многоквартирным домом, в том числе в договоре должен быть указан перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня. Вместе с тем условие о порядке приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме существенным условием договора управления не является.

В [Письме](#) отмечено, что согласно [пункту 9](#) Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (далее - Правила N 290), 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.

В соответствии с [пунктом 8](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее - Правила N 416), [пунктом 17](#) Правил N 491 и [подпунктом 2 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ](#) перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденный на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и включаемый в договор управления, должен содержать периодичность, график и сроки оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, сроки оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должны определяться

соответственно фактическим срокам выполнения работ, услуг, указанным в перечне работ, услуг, включенном в договор управления.

Относительно утверждения о том, что представители совета дома не могут подтвердить суммы, объемы выполненных работ, не принимая участие в хозяйственной деятельности управляющих организаций, Минстрой отметил, что порядок определения цены договора (следовательно, и стоимости выполняемых управляющей организацией работ, оказываемых услуг) является существенным условием договора управления. Поскольку жилищное законодательство не содержит требований к определению цены договора, то исходя из сути отношений по договору управления между собственниками помещений и управляющей организацией, исходя из [пункта 2 статьи 162 ЖК РФ](#) в целях определения порядка формирования цены в договоре управления подлежат применению положения [статей 779 - 783, 702, 708 - 711](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). В соответствии со [статьей 709](#) ГК РФ цена договора может определяться как от фактических затрат управляющей организации с учетом ее вознаграждения (а также с учетом распределения полученной экономии управляющей организацией в соответствии со [статьей 710](#) ГК РФ), так и путем составления сметы или путем определения в договоре твердой или приблизительной цены. При этом в соответствии с [пунктом 6 статьи 709](#) ГК РФ твердая цена не подлежит ни уменьшению, ни увеличению по причине соответственно уменьшения или увеличения объемов, подлежащих к выполнению по договору управления работ, услуг или затрат на их выполнение. В [пункте 9](#) Примерных условий договора управления, утвержденных Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр, Минстрой России рекомендует определять цену договора управления исходя из планово-договорной стоимости фактически выполненных работ, услуг. Таким образом, действующее законодательство не запрещает устанавливать в договоре управления стоимость работ, услуг (которая будет формировать цену договора управления) исходя из твердой цены, что исключает отчетность управляющей организации за выполненные работы с указанием соответствующих фактических затрат управляющей организации.

Кроме того, обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке, является одним из стандартов управления многоквартирным домом, утвержденных [Правилами N 416](#).

Согласно [статье 161.1](#) ЖК РФ совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме; а также осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [подпунктом 4.2 пункта 2 статьи 44](#) ЖК РФ. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Поскольку утверждение Минстроем России [формы](#) акта выполненных работ, оказанных услуг предусмотрено [Правилами](#) оказания услуг и выполнения работ, которые утверждены Правительством Российской Федерации в соответствии с [пунктом 1.2 статьи 161](#) ЖК РФ, то несоблюдение управляющими организациями такой утвержденной [формы](#) акта приводит к нарушению требований жилищного законодательства. При этом, по мнению Минстроя, под соблюдением управляющими

организациями утвержденной **формы** акта понимается не столько соблюдение полной идентичности текста и порядка его расположения, сколько соблюдение требований к содержанию информации, включенной в утвержденную **форму** акта. Соответственно, если собственники помещений потребуют включение в утвержденную **форму** акта дополнительной информации и управляющая организация согласится на соответствующее дополнение, то оформление акта выполненных работ, оказанных услуг по утвержденной **форме** акта с учетом ее дополнения не может признаваться нарушением жилищного законодательства.

Напомним, что Федеральным **законом** от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 30.06.2015 внесены изменения в **ЖК** РФ, согласно которым текущий ремонт помещения не выделяется как отдельная услуга. Тем не менее необходимость в текущем ремонте сохраняется, поэтому в дальнейшем данный ремонт будет рассматриваться как часть услуги по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме.

Налогообложение

Поскольку Налоговый **кодекс** Российской Федерации (далее - НК РФ) не дает определение понятия "ремонт", то налогоплательщик для целей налогового учета должен руководствоваться понятиями и терминами гражданского, семейного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемыми в **НК** РФ, применяющимися в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства. Такое право предоставлено **пунктом 1 статьи 11** НК РФ. Кроме того, для более детальной конкретизации вышеуказанного понятия Минфин России в **Письме** от 23.03.2012 N 03-03-06/1/152 рекомендовал обращаться в Министерство регионального развития Российской Федерации.

В отношении налога на добавленную стоимость (далее - НДС) необходимо обратить внимание на следующее. В соответствии с **подпунктом 30 пункта 3 статьи 149** НК РФ от налогообложения НДС освобождена реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, ТСЖ, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

Таким образом, от налогообложения НДС освобождаются операции по реализации работ (услуг) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемые управляющими организациями, ТСЖ по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих работ (услуг) у организаций и предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).

При этом работы (услуги) по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, реализуемые управляющим организациям, ТСЖ организациями и предпринимателями, непосредственно выполняющими (оказывающими) данные работы (услуги), от налогообложения НДС не освобождены, на что обращено внимание в **Письмах** Минфина России от 23.12.2009 N 03-07-15/169, от 21.11.2011 N 03-07-14/112, от 05.03.2013 N 03-07-14/6462.

Также в Письмах отмечено, что НК РФ не предусмотрено освобождение от налогообложения работ (услуг) по ремонту общего имущества в доме, выполняемых (оказываемых) собственными силами управляющих организаций и ТСЖ.

Таким образом, у управляющих компаний и ТСЖ, применяющих вышеуказанное освобождение от налогообложения НДС, при оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома не имеется оснований для исключения сумм этого налога из тарифов на данные услуги, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 02.09.2011 N 03-07-14/89.

Обратите внимание! Прежде чем воспользоваться льготами, предусмотренными [подпунктом 30 пункта 3 статьи 149](#) НК РФ, стоит обратить внимание на [Письмо](#) Минфина России от 23.09.2015 N 03-07-15/54498.

Согласно изменениям, внесенным в [главу 4](#) части первой ГК РФ и вступившим в силу с 01.09.2014, введена новая организационно-правовая форма юридического лица - товарищество собственников недвижимости. В связи с этим с указанной даты в соответствии с [Федеральным законом](#) от 05.05.2014 N 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" товарищество собственников жилья является видом юридического лица, созданного в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости.

Указанные товарищества собственников жилья должны переименоваться в товарищества собственников недвижимости и внести изменения в свои уставы для приведения их в соответствие с нормами [главы 4](#) ГК РФ, поскольку на основании [пункта 2 статьи 123.12](#) ГК РФ устав товариществ собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости".

По мнению финансистов, изложенному в вышеназванном [Письме](#), наименование товарищества собственников жилья должно включать слова "товарищество собственников недвижимости" и может содержать указание на вид недвижимого имущества - "товарищество собственников недвижимости (жилья)". В случае отсутствия указания в наименовании вида недвижимого имущества - "жилья" товарищество собственников недвижимости не имеет право пользоваться льготами, предусмотренными [подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149](#) НК РФ.

Однако, по мнению автора, такой подход Минфина России достаточно спорный. Особенности гражданско-правового положения в части создания и деятельности таких видов товариществ регулируется соответствующими нормами ЖК РФ ([подпункт 9 пункта 1 статьи 4](#) ЖК РФ, [пункт 4 статьи 49](#) и [статья 291](#) ГК РФ). Таким образом, право применения льготы зависит от деятельности товарищества, а не от наличия или отсутствия в названии слова "жилья". Аналогичное мнение высказывал Минфин России ранее в [Письме](#) от 17.07.2015 N 03-03-10/41192 "О согласовании разъяснений", рассуждая о праве на применение аналогичной льготы по налогу на прибыль организаций, предусмотренной [подпунктом 14 пункта 1 статьи 251](#) НК РФ.

Вопрос об НДС при реализации управляющей организацией работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, если она отказалась от освобождения от налогообложения, рассмотрен ФНС России в [Письме](#) от 03.03.2017 N СД-19-3/40@. В нем сказано, что согласно [подпункту 1 пункта 2 статьи 170](#) НК РФ при приобретении товаров (работ, услуг), используемых для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), освобождаемых от налогообложения НДС, суммы налога, предъявленные покупателю при

приобретении этих товаров (работ, услуг), учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг).

В этой связи суммы НДС, предъявленные управляющим организациям поставщиками работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включаются управляющими компаниями в стоимость этих работ (услуг).

В то же время необходимо учитывать, что на основании [пункта 5 статьи 149 НК РФ](#) налогоплательщик, осуществляющий операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренные [пунктом 3 статьи 149 НК РФ](#), вправе отказаться от освобождения от налогообложения таких операций.

Таким образом, в случае если управляющая организация отказалась от освобождения от налогообложения НДС операций по реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то эти операции подлежат налогообложению НДС в общеустановленном порядке. В связи с чем управляющая организация обязана со стоимости выполненных работ (услуг) исчислить НДС и предъявить к уплате физическому лицу соответствующую сумму налога.

Управляющие организации, а также некоммерческие организации, такие как ТСЖ, согласно [статье 246 НК РФ](#) являются плательщиками налога на прибыль организаций и определяют налоговую базу в порядке, установленном [главой 25 НК РФ](#).

Объектом налогообложения налогом на прибыль для российских организаций, не являющихся участниками консолидированной группы налогоплательщиков, на основании [пункта 1 статьи 247 НК РФ](#) признаются полученные доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов, определенных в порядке, установленном [главой 25 НК РФ](#).

Исчерпывающий перечень доходов, не учитываемых при определении налоговой базы, предусмотрен [статьей 251 НК РФ](#).

На основании [подпункта 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ](#) не учитываются в целях налогообложения доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. К средствам целевого финансирования относится, в частности, имущество в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Таким образом, средства, полученные от собственников помещений на ремонт общего имущества многоквартирных домов на счета осуществляющих управление многоквартирными домами ТСЖ, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, включены в перечень средств, относящихся к целевому финансированию. Следовательно, они не признаются доходом организации при условии ведения раздельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

Однако, если собственники жилья выбрали способ управления "непосредственное управление" и заключают с организацией договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то управляющая организация учитывает доходы от соответствующего оказания услуг и (или) выполнения работ для целей налогообложения прибыли в общем порядке, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 10.08.2012 N 03-03-07/38. По вопросам, связанным с порядком установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, рекомендовано обращаться в Минрегион России.

При определении налоговой базы не учитываются также и целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров), что установлено [пунктом 2 статьи 251](#) НК РФ. К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, отчисления на формирование в установленном [статьей 324](#) НК РФ порядке резерва на проведение ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Таким образом, ТСЖ (ЖК, ЖСК), являющиеся налогоплательщиками налога на прибыль организаций, при определении налоговой базы не учитывают отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, которые производятся ТСЖ его членами. Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 03.06.2013 N 03-03-06/4/200113.

В начале статьи мы отмечали, что текущий ремонт жилья должен проводиться с определенной периодичностью. В [Постановлении](#) ФАС Дальневосточного округа от 14.11.2007 по делу N Ф03-А73/07-1/4806 сказано, что в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений. [Правила](#) изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

РАСХОДЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ, НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

В процессе ведения хозяйственной деятельности организации нередко приходится осуществлять расходы, связанные с благоустройством территории организации. В связи с тем что российское налоговое законодательство не расшифровывает понятие "благоустройство территории", между налогоплательщиками и налогоплательщиками иногда возникают споры по вопросам учета таких расходов в целях налогообложения прибыли организаций.

В главе мы расскажем, что принято понимать под расходами на благоустройство и можно ли учесть названные расходы в целях исчисления налога на прибыль.

Прежде всего дадим определение такому понятию, как "благоустройство территории".

Согласно [пункту 36 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) под благоустройством территории понимается деятельность по реализации комплекса

мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Элементами благоустройства в силу [пункта 38 статьи 1](#) ГрК РФ являются декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

Методические [рекомендации](#) для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов, утвержденные Приказом Минстроя России от 13.04.2017 N 711/пр, к элементам благоустройства относят в том числе:

- элементы озеленения;
- покрытия;
- ограждения (заборы);
- водные устройства;
- уличное коммунально-бытовое и техническое оборудование;
- игровое и спортивное оборудование;
- элементы освещения;
- средства размещения информации и рекламные конструкции;
- малые архитектурные формы и городскую мебель;
- некапитальные нестационарные сооружения;
- элементы объектов капитального строительства.

Теперь обратимся к нормам налогового законодательства. Как вы помните, амортизируемым имуществом в целях налогообложения прибыли в соответствии с [пунктом 1 статьи 256](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) признается, в частности, имущество, которое находится у налогоплательщика на праве собственности, используется для извлечения дохода и стоимость которого погашается путем начисления амортизации. Срок полезного использования имущества, признаваемого амортизируемым, должен быть более 12 месяцев, а первоначальная стоимость - более 100 000 руб.

Напомним, что стоимостный критерий для признания объектов амортизируемым имуществом был увеличен с 40 000 до 100 000 руб. с 01.01.2016 и применяется он исключительно к объектам, которые вводятся в эксплуатацию с указанной даты. Такие изменения в [статье 256](#) НК РФ были

внесены Федеральным [законом](#) от 08.06.2015 N 150-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации (в части налогообложения прибыли контролируемых иностранных компаний и доходов иностранных организаций)".

Объекты внешнего благоустройства (объекты лесного хозяйства, объекты дорожного хозяйства, сооружение которых осуществлялось с привлечением источников бюджетного или иного аналогичного финансирования, специализированные объекты судходной обстановки) в соответствии с [подпунктом 4 пункта 2 статьи 256](#) НК РФ не подлежат амортизации.

Следовательно, в целях налогообложения прибыли капитальные расходы на их создание (приобретение) не учитываются. Как отмечено в [Письме](#) Минфина России от 17.07.2012 N 03-03-06/2/81, расходы на благоустройство территории текущего характера также не учитываются в целях налогообложения прибыли, так как не связаны с деятельностью, направленной на получение дохода, и, следовательно, не удовлетворяют критериям признания расходов, предусмотренным [статьей 252](#) НК РФ.

Организация, строящая аквапарк, произвела работы по благоустройству территории, среди которых установка искусственных пальм, укладка искусственной травы, бетонирование площадок вокруг бассейнов, укладка тротуарной плитки, устройство малых архитектурных форм, установка декоративного освещения. В ответе на вопрос организации о том, можно ли начислять амортизацию по данным объектам, специалисты Минфина России в [Письме](#) от 30.01.2008 N 03-03-06/1/63 ответили, что все перечисленные в [Письме](#) объекты относятся к объектам внешнего благоустройства и согласно [подпункту 4 пункта 2 статьи 256](#) НК РФ не подлежат амортизации.

Осуществляя строительство объектов недвижимости, предназначенных для использования в торговле (магазинов, торговых центров, павильонов и так далее), организации, как правило, проводят работы по асфальтированию прилегающей территории, организации подъездных путей, парковок, погрузочно-разгрузочных площадок, по устройству внешнего освещения таких объектов. По мнению Минфина России, содержащемуся в [Письме](#) от 30.05.2006 N 03-03-04/1/487, перечисленные объекты не подлежат амортизации в целях налогообложения прибыли организаций, поскольку относятся к объектам внешнего благоустройства.

Свое мнение специалисты Минфина России обосновали тем, что Общероссийским [классификатором](#) основных фондов (ОКОФ), утвержденным [Постановлением](#) Госстандарта России от 26.12.1994 N 359, установлен перечень имущества, относимого к основным фондам. В соответствии с [ОКОФ](#) основными фондами являются производственные активы, используемые неоднократно или постоянно в течение длительного периода, но не менее одного года, для производства товаров, оказания рыночных и нерыночных услуг. Такие объекты внешнего благоустройства, как подъездные пути, погрузочно-разгрузочные площадки, парковки для транспорта, тротуары, пешеходные дорожки и так далее, по [ОКОФ](#) к основным фондам не относятся.

Отметим, что названный выше Общероссийский [классификатор](#) основных фондов (ОКОФ) ОК 013-94 с 01.01.2017 отменен. С указанной даты действует Общероссийский [классификатор](#) основных фондов (ОКОФ) ОК 013-2014 (СНС 2008). Соответствующие изменения внесены [Приказом](#) Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст "О принятии и введении в действие Общероссийского классификатора основных фондов (ОКОФ) ОК 013-2014 (СНС 2008)".

Вопрос о порядке учета расходов на создание парковок, площадок для уличных экспозиций, подъездов и объектов внешнего благоустройства для целей налогообложения прибыли был рассмотрен в [Письме](#) Минфина России от 03.08.2012 N 03-03-06/1/386.

В [Письме](#) сказано, что согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" к [пятой группе](#) (имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно) относятся в том числе площадки производственные с покрытиями (с щебеночными и гравийными, грунтовыми, стабилизированными вяжущими материалами, покрытиями и колеиные железобетонные), а также дороги автомобильные.

В соответствии с [пунктом 9 статьи 258](#) НК РФ в целях главы 25 НК РФ амортизируемое имущество принимается на учет по первоначальной стоимости, определяемой в соответствии со [статьей 257](#) НК РФ, если иное не предусмотрено главой 25 НК РФ.

Учитывая изложенное, автомобильные подъезды, площадки для проведения выставок, а также организации парковки, используемые для осуществления деятельности, направленной на получение дохода, могут быть признаны амортизируемым имуществом при условии соответствия требованиям [пункта 1 статьи 256](#) НК РФ.

Что касается объектов внешнего благоустройства, то такое имущество, как уже было отмечено в статье, амортизации не подлежит. Следовательно, в целях налогообложения прибыли капитальные расходы на их создание (приобретение) не учитываются.

А если выполнение работ по благоустройству территории будет заложено в смете на строительство объекта недвижимости, можно ли учесть расходы на благоустройство в первоначальной стоимости объекта? В [Письме](#) УФНС России по городу Москве от 21.12.2011 N 16-15/123392@ сказано, что расходы на создание объектов внешнего благоустройства, в том числе на устройство газонов, посадку деревьев и кустарников, не учитываются в составе первоначальной стоимости строящегося объекта основных средств, а формируют первоначальную стоимость объектов внешнего благоустройства, которые являются самостоятельным амортизируемым имуществом, не подлежащим амортизации для целей налогообложения прибыли.

Вопрос о праве организации учесть в целях исчисления налога на прибыль расходы, связанные с содержанием внутренних дворов и территории, прилегающей к арендованному организацией зданию, рассмотрен в [Письме](#) Минфина России от 15.03.2011 N 03-03-06/1/136. Из частного запроса налогоплательщика следует, что общество в процессе хозяйственной деятельности арендует земельные участки для размещения научно-исследовательского института и в состав арендуемых площадей включаются внутренние и внешние дворы с зелеными насаждениями. Учитывая требования Федерального [закона](#) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" и принимая во внимание, что деятельность НИИ направлена на получение и применение новых знаний и непосредственно не связана с получением дохода, расходы по содержанию внутренних дворов и прилегающих территорий, арендуемых обществом, по мнению Минфина России, могут быть учтены в целях налогообложения прибыли в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией ([подпункт 49 пункта 1 статьи 264](#) НК РФ).

Споры по поводу отнесения затрат на благоустройство территорий в состав расходов в целях налогообложения прибыли возникают между налоговыми органами и налогоплательщиками довольно часто. Несмотря на то что расходы на благоустройство не учитываются в целях налогообложения

прибыли, суды нередко встают на сторону налогоплательщиков, которые относят к расходам затраты на благоустройство территории, прилегающей к зданиям предприятий. В качестве примера приведем [Постановление](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.12.2008 по делу N А33-2943/08-Ф02-6659/08. Как следует из материалов дела, налогоплательщик отнес к расходам затраты на благоустройство прилегающей к зданиям территории. В подтверждение им были представлены договоры подряда. Основанием для непринятия налоговым органом заявленных расходов явилась экономическая необоснованность расходов. Претензий в отношении первичных документов, подтверждающих затраты на благоустройство, инспекцией не заявлено.

В решении суда указано, что нормами [статьи 270](#) НК РФ расходы на благоустройство не отнесены к расходам, не учитываемым в целях налогообложения прибыли.

В соответствии с [Определением](#) Конституционного Суда Российской Федерации от 04.06.2007 N 366-О-П "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы негосударственного некоммерческого образовательного учреждения "Институт управления" на нарушение конституционных прав и свобод положениями пункта 1 статьи 252 Налогового кодекса Российской Федерации" налоговое законодательство не использует понятие экономической целесообразности и не регулирует порядок и условия ведения финансово-хозяйственной деятельности, а потому обоснованность расходов, уменьшающих в целях налогообложения полученные доходы, не может оцениваться с точки зрения их целесообразности, рациональности, эффективности или полученного результата. В силу принципа свободы экономической деятельности, установленного [частью 1 статьи 8](#) Конституции Российской Федерации, налогоплательщик осуществляет ее самостоятельно на свой риск и вправе самостоятельно и единолично оценивать ее эффективность и целесообразность.

Из положений [пункта 1](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 N 53 "Об оценке арбитражными судами обоснованности получения налогоплательщиком налоговой выгоды" следует, что судебная практика разрешения налоговых споров исходит из презумпции добросовестности налогоплательщиков. В связи с этим предполагается, что действия налогоплательщиков, направленные на получение налоговой выгоды, экономически оправданны, а сведения, содержащиеся в налоговой декларации и бухгалтерской отчетности, - достоверны.

Представление в налоговый орган надлежащим образом оформленных документов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах, в целях получения налоговой выгоды является основанием для ее получения, если налоговым органом не доказано, что сведения, содержащиеся в документах, неполны, недостоверны и (или) противоречивы.

Поскольку в отношении первичных документов, подтверждающих затраты на благоустройство, налоговым органом претензий не заявлено, суд указал на необоснованность отказа в принятии расходов по затратам на благоустройство.

ПРИДОМОВЫЕ АВТОСТОЯНКИ

В последнее время возводится все больше и больше современных многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми и офисными помещениями. Собственники помещений в таких домах как форму управления домом нередко выбирают создание такого вида некоммерческой организации, как товарищество собственников жилья. Для удобства жителей и иных лиц, владеющих помещениями в многоквартирном доме, на придомовых территориях организуются автомобильные стоянки.

Вопросы организации придомовых автостоянок и связанные с этим споры мы и рассмотрим в предлагаемой читателям главе.

Правовые основы деятельности ТСЖ изложены в [разделе VI](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). Согласно [статье 135](#) ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 136](#) ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) ЖК РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Требуется ли государственная регистрация земельного участка, на котором расположен дом? [Пунктом 2 статьи 8.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие [ЖК РФ \(01.03.2005\)](#) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Такой порядок установлен [пунктом 2 статьи 16](#) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ).

Если соответствующий земельный участок не сформирован до введения в действие [ЖК РФ](#), любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом изложенных выше норм законодательства у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположены такие дома, возникает в силу прямого указания закона со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка.

Учитывая положения [статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ, государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом в многоквартирном

доме, носит правоподтверждающий характер.

Как сказано в [Письме](#) Минэкономразвития России от 16.10.2009 N Д23-3410, государственная регистрация права хотя бы одного собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (и одновременная регистрация неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок) является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения прав собственников помещений в многоквартирном доме на указанное имущество, в том числе на земельный участок. Заключения каких-либо дополнительных договоров передачи общего имущества в общую долевую собственность действующим законодательством не предусмотрено, также отсутствуют требования об издании органами государственной власти и местного самоуправления решений о предоставлении земельных участков собственникам помещений в многоквартирных домах.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что использовать земельный участок, являющийся общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, для организации на нем придомовой автостоянки можно лишь в том случае, если в отношении данного земельного участка проведен государственный кадастровый учет и получены все правоустанавливающие документы.

Напомним, что с 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), согласно [пункту 5 статьи 72](#) которого он применяется к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу. [Закон N 218-ФЗ](#) по правоотношениям, возникшим до дня его вступления в силу, применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после дня его вступления в силу.

[Пунктом 4 статьи 40](#) Закона N 218-ФЗ установлено, что при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

Вопрос о включении площади автостоянки (гаража) в площадь жилого здания для целей кадастрового учета был рассмотрен Минэкономразвития России в [Письме](#) от 22.03.2017 N ОГ-Д23-3198. В [Письме](#) сказано, что в соответствии с [пунктом 8](#) Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 (далее - Требования N 90), площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания.

Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа ([пункт 9](#) Требований N 90).

[Требованиями N 90](#) не предусмотрено исключение из площади этажа жилого здания (и, следовательно, из площади самого жилого здания) площадей, за исключением площадей, указанных в [абзаце третьем пункта 8](#) Требований N 90.

Согласно [пунктам 3.2, 3.3](#) Приложения Б ныне утратившего силу Свода правил СП 55.13330.2011 "Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001", утвержденного [Приказом](#) Минрегиона России от 27.12.2010 N 789 (далее - СП 55.13330.2011), автостоянка -

размещаемое в пределах дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке помещение, предназначенное для хранения или парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта или технического обслуживания.

Включение/невключение площади автостоянки или гаража в площадь жилого дома зависит от их взаимного расположения и конструктивного решения (с учетом соблюдения требований законодательства к их организации и строительству):

- если гараж (автостоянка) расположен внутри здания (встроенный) - его площадь не исключается из площади этажа здания и, соответственно, из площади самого здания;

- если гараж (автостоянка) является пристроенным к зданию - решение о включении его площади в площадь здания зависит от характера блокирования построек (является блок гаража автономным или нет). Если блок гаража не является автономным (конструктивно не может эксплуатироваться независимо от жилого дома (равно как и жилой дом конструктивно не может эксплуатироваться независимо от такого блока гаража)), такой "блок" является частью здания, и, следовательно, его площадь не исключается из площади здания. Если блок гаража является автономным (то есть блок гаража и жилой дом конструктивно могут эксплуатироваться независимо друг от друга), такой "блок" не является частью здания, и, следовательно, его площадь исключается из площади здания (в данном случае такой блок гаража рассматривается в качестве самостоятельного здания/сооружения);

- если гараж (автостоянка) является отдельно стоящим зданием/сооружением, то такой гараж является самостоятельным объектом кадастрового учета.

Статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрено, что самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, влечет наложение административного штрафа, размер которого для граждан, должностных и юридических лиц зависит от того, определена ли кадастровая стоимость земельного участка.

Если кадастровая стоимость определена, административный штраф налагается:

- на граждан - в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей;

- на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;

- на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей.

В том случае, если кадастровая стоимость земельного участка не определена, административный штраф налагается в следующих размерах:

- на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей;

- на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

- на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Обратите внимание! В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка.

Под самовольным занятием земель понимается пользование чужим земельным участком при отсутствии воли собственника этого участка (иного управомоченного им лица), выраженной в установленном порядке, на что указано в [пункте 1](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях".

Между контролирующими органами и ТСЖ по поводу организации придомовых автостоянок возникает немало споров, которые зачастую приходится решать в судебном порядке. В качестве примера рассмотрим [Постановление](#) ФАС Северо-Западного округа от 27.05.2008 по делу N А56-19754/2007. Из материалов дела следует, что ТСЖ привлечено к административной ответственности по [статье 7.1](#) КоАП РФ в виде штрафа в размере 20 000 руб. Товариществу вменено в вину, что земельный участок огорожен по периметру металлическим забором, круглосуточно охраняется, на этом же участке расположена автостоянка, которая используется ТСЖ без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

Не согласившись с вынесенным постановлением контролирующего органа, ТСЖ обратилось в арбитражный суд, но в удовлетворении заявленных требований товариществу было отказано.

Принимая решение, суд исходил из того, что действия ТСЖ образуют состав правонарушения, предусмотренного [статьей 7.1](#) КоАП РФ, спорный земельный участок не входит в состав придомовой территории. Факт неправомерного использования земельного участка установлен судом и подтверждается материалами дела.

ТСЖ ссылается на отсутствие его вины в нарушении норм земельного законодательства, поскольку на момент составления протокола заявитель полагал, что спорный земельный участок является придомовой территорией, и с целью оформления землеустроительных документов на всю придомовую территорию заключен договор со сторонней фирмой.

Суд указал, что до оформления правоустанавливающих документов ТСЖ не имело права занимать земельный участок, не принадлежащий ему на праве собственности. У заявителя имелась возможность избежать самовольного использования земельного участка, однако им не были приняты все зависящие от него меры по соблюдению требований закона, в связи с чем ТСЖ привлечено к ответственности законно и обоснованно.

Аналогичный спор рассматривался ФАС Северо-Западного округа по иску ТСЖ, обратившегося с заявлением о признании незаконным и отмене постановления контролирующего органа о привлечении ТСЖ к административной ответственности в виде наложения штрафа в размере 15 000 руб., предусмотренного уже названной нами [статьей 7.1](#) КоАП РФ. В ходе проведения мероприятий по соблюдению земельного законодательства было установлено, что ТСЖ самовольно заняло земельный участок и организовало на нем открытую автомобильную стоянку, территория которой частично огорожена металлической оградой, при этом правоустанавливающие документы у ТСЖ на занимаемый земельный участок отсутствовали. [Постановлением](#) ФАС Северо-Западного округа от 11.09.2008 по делу N А56-54526/2007 в удовлетворении иска ТСЖ было отказано. Судом установлено и материалами дела подтверждается, что на земельном участке, являющемся территорией общего пользования, установлены металлическая ограда, ворота, шлагбаум, ограничители въезда.

Использование земельного участка для организации открытой автостоянки подтверждается актом осмотра территории, протоколом собрания членов правления ТСЖ о запрете въезда на охраняемую дворовую территорию ТСЖ, обращениями граждан о проверке законности использования ТСЖ данного земельного участка.

Суд сделал обоснованный вывод о том, что ТСЖ не оформило в установленном порядке правоустанавливающие документы на используемый земельный участок, а следовательно, правомерно привлечено к ответственности, предусмотренной [статьей 7.1](#) КоАП РФ. Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если установлено, что у него имелась возможность для соблюдения норм и правил, за несоблюдение которых предусмотрена ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению. ТСЖ не представило доказательств невозможности выполнения им требований земельного законодательства, касающихся оформления прав на использование земельного участка.

Между ТСЖ и контролирующими органами могут возникнуть споры не только по поводу наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, являющийся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, но и по поводу соблюдения санитарных норм и правил при организации придомовых автостоянок. Примером такого судебного разбирательства служит [Постановление](#) ФАС Уральского округа от 27.06.2006 по делу N Ф09-5337/06-С1. ТСЖ обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека о привлечении к ответственности, предусмотренной [статьей 6.4](#) КоАП РФ, в виде взыскания денежного штрафа.

Напомним, что [статьей 6.4](#) КоАП РФ предусмотрена ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружения и транспорта.

Решениями судов первой и апелляционной инстанций требования ТСЖ были удовлетворены. Из материалов дела следует, что в ходе проверки ТСЖ было выявлено нарушение требований Санитарных [правил](#) и норм СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", выразившееся в допущении размещения автомобильной стоянки на придомовой территории с нарушением минимально допустимых расстояний до фасада жилого дома.

Удовлетворяя требования ТСЖ, суд исходил из того, что управлением не доказано наличие состава вменяемого административного правонарушения. Согласно [статье 11](#) Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" юридические лица в соответствии с осуществляемой ими деятельностью обязаны выполнять требования санитарного законодательства. В соответствии с названными выше [СанПиН](#) расстояние от автостоянок вместимостью 11 - 50 автомобилей до фасадов жилых домов и торцов с окнами должно составлять 15 метров, а до торцов жилых домов без окон - 10 метров.

В силу [пункта 2 статьи 2.1](#) КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению. Однако управление не представило достаточных доказательств того, что ТСЖ организовало автостоянку либо имело возможность для недопущения

или ограничения размещения автотранспорта его владельцами на придомовой территории с нарушением санитарного законодательства.

Исходя из совокупности имеющихся доказательств, суд пришел к выводу, что вина ТСЖ в нарушении санитарного законодательства отсутствует и постановление о привлечении ТСЖ к ответственности незаконно.

Несмотря на то что в данном случае суд принял решение в пользу ТСЖ, следует учитывать, что подобные претензии со стороны проверяющих органов возможны и не факт, что суд, рассматривая другое аналогичное дело, придет к такому же решению.

Здесь же отметим, что **Постановлением** Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 N 64 "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" утверждены санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях". Согласно **пункту 2.3** названного документа отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений. А **пунктом 3.7** того же документа определено, что помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.

Следует отметить, что претензии по поводу размещения на придомовой территории автостоянки могут возникнуть не только со стороны контролирующих и иных органов при отсутствии необходимых документов и нарушении санитарных норм. Поскольку в нижних этажах многоквартирных домов нередко располагаются офисные помещения, то собственники и арендаторы таких нежилых помещений обращаются за защитой своих интересов в суд, если автостоянка мешает свободному доступу к таким помещениям. В частности, ФАС Восточно-Сибирского округа рассматривал иск индивидуальных предпринимателей, владеющих нежилыми помещениями, расположенными на первом этаже дома, в котором создано ТСЖ. Из технического паспорта следует, что принадлежащее предпринимателям нежилое помещение имеет отдельный и единственный вход со стороны придомовой территории. Иск подан в суд по причине того, что возведенная ТСЖ автостоянка и расположенные на ней автомобили препятствуют пользованию принадлежащим предпринимателям помещением. Напротив входа в нежилое помещение ТСЖ установлено металлическое ограждение, в границах которого жильцами многоквартирного дома ставится автотранспорт. Таким образом, площадка перед офисом и подъездная дорога к нему оказались в изоляции, что препятствовало свободному доступу в помещение. Несмотря на то что **Постановлением** ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.04.2008 по делу N А33-3651/07-Ф02-1510/08 данное дело было направлено на новое рассмотрение, следует учесть, что споры подобного рода могут возникнуть и решать их, скорее всего, придется в судебном порядке.

Завершая, хотелось бы обратить внимание еще на один момент. Нередко ТСЖ на основании решения, принимаемого общим собранием собственников, взимают плату за размещение автотранспорта собственников на придомовой территории. Вопрос о том, как учитывать такую плату, был рассмотрен в **Письме** Минфина России от 17.12.2008 N 03-03-06/4/97.

В **Письме** отмечено, что некоммерческие организации, в том числе ТСЖ, являются плательщиками налога на прибыль организаций и определяют налоговую базу в порядке,

установленном [главой 25](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. К целевым поступлениям также относятся отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами. Порядок формирования резерва на проведение ремонта основных средств установлен [статьей 324](#) НК РФ. Перечисленные целевые поступления не учитываются при формировании налоговой базы по налогу на прибыль. Что касается других обязательных платежей, поступающих в ТСЖ, то в соответствии с общеустановленным порядком они включаются в налоговую базу по налогу на прибыль организаций. При этом платежи на оплату услуг сторонних организаций одновременно с отражением их в доходной части ТСЖ принимаются к уменьшению налоговой базы в составе расходов, так как должны быть перечислены соответствующим организациям, оказывающим эти услуги.

САДОВОДЧЕСКОЕ, ОГОРОДНИЧЕСКОЕ ИЛИ ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ГРАЖДАН - ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ИХ ПРИВЕДЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ КООПЕРАТИВОМ

О том, на что необходимо обратить внимание при приведении садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан в соответствие с потребительским кооперативом, пойдет речь в нашем материале.

С 01.01.2019 утрачивает силу Федеральный [закон](#) от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". На смену ему вступит в силу новый Федеральный [закон](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ).

Таким образом, дачные товарищества как вид деятельности упраздняются. Вместо них будут возможны только две формы объединений - садоводческие некоммерческие товарищества или огороднические некоммерческие товарищества.

Итак, с 2019 года правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии с [Законом](#) N 217-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Организационно-правовые формы некоммерческих организаций, которые могут создавать граждане для ведения садоводства или огородничества, определены [статьей 4](#) Закона N 217-ФЗ. В данной [норме](#) установлены только два вида юридического статуса загородных объединений граждан:

- 1) садоводческое некоммерческое товарищество;
- 2) огородническое некоммерческое товарищество.

Отличие между ними состоит главным образом в следующем. В садоводческом товариществе разрешается строить садовый дом, жилой дом, хозяйственные постройки и гаражи, а в огородническом - только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур (сарай или бытовка).

Таким образом, в отличие от садовых участков, на огородных не допускается строительство жилых, садовых домов и иных хозяйственных построек, относящихся к объектам недвижимости.

Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости. Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества ([пункты 2 и 3 статьи 4 Закона N 217-ФЗ](#)).

Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках может осуществляться гражданами:

- с созданием товарищества;
- без создания товарищества.

Индивидуальным садоводам (гражданам, у которых есть участки на территории товарищества, но которые в члены этого самого товарищества не вступали) посвящена [статья 5 Закона N 217-ФЗ](#). Указанные лица вправе: принимать участие в общем собрании членов товарищества, оспаривать решения органов управления товарищества, голосовать на общем собрании членов товарищества по вопросам создания, приобретения и отчуждения недвижимого имущества общего пользования, получать информацию о деятельности товарищества, о размере, сроках, порядке и целях внесения обязательных платежей и так далее.

Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, обязаны вносить следующую плату:

- плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования;
- за текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества;
- за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном для уплаты взносов членами товарищества.

Суммарный ежегодный размер указанных платежей устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества ([пункт 4 статьи 5 Закона N 217-ФЗ](#)).

В силу [статьи 7 Закона N 217-ФЗ](#) товарищество может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для следующих целей:

- создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества. К этим условиям относятся: обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами, благоустройство и охрана территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия;

- содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества;

- содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

Согласно [статье 9](#) Закона N 217-ФЗ товарищество может быть создано:

- гражданами с последующим предоставлением товариществу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- гражданами, являющимися собственниками садовых или огородных земельных участков.

Решение об учреждении товарищества принимается гражданами (учредителями) единогласно на их общем собрании посредством очного голосования. Количество учредителей товарищества не может быть менее семи.

Со дня государственной регистрации товарищества граждане, принявшие решение об учреждении товарищества (учредители), являются его членами.

В течение месяца со дня государственной регистрации товарищества его члены должны в письменной форме представить председателю товарищества или иному уполномоченному члену правления товарищества сведения, указанные в заявлении о вступлении в члены товарищества ([пункт 8 статьи 10](#) Закона N 217-ФЗ).

Членство в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе закон связывает с соблюдением определенных условий, установленных [главой 3](#) Закона N 217-ФЗ. [Пунктом 1 статьи 12](#) названного Закона определено, что членами товарищества могут являться исключительно физические лица и их численность не может быть менее семи ([пункт 2 статьи 16](#) Закона N 217-ФЗ).

Учредительным документом товарищества является устав, утвержденный общим собранием учредителей этого товарищества.

В члены товарищества могут быть приняты собственники или правообладатели садовых либо огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

Права членов товарищества - это закрепленные в законодательстве или уставе товарищества варианты возможного правомерного поведения членов для реализации своих интересов ([пункт 1 статьи 11](#) Закона N 217-ФЗ). В частности, член товарищества имеет право:

- получать от органов товарищества информацию о деятельности товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества;

- участвовать в управлении делами товарищества;
- добровольно прекратить членство в товариществе;
- обжаловать решения органов товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены [Законом N 217-ФЗ](#);
- подавать в органы товарищества заявления (обращения, жалобы) в порядке, установленном [Законом N 217-ФЗ](#) и уставом товарищества;
- знакомиться и получать копии внутренних документов товарищества.

Члены товарищества также могут обладать иными правами, предусмотренными [ГК РФ](#), [Законом N 217-ФЗ](#) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Наряду с обязанностями, предусмотренными гражданским законодательством для членов некоммерческой корпоративной организации, член товарищества обязан:

- не нарушать права других членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе;
- своевременно уплачивать взносы, предусмотренные [Законом N 217-ФЗ](#);
- исполнять решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества, в рамках полномочий, установленных [Законом N 217-ФЗ](#) или возложенных на них общим собранием членов товарищества;
- соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории садоводства или огородничества, установленные [Законом N 217-ФЗ](#) и уставом товарищества.

Документом, подтверждающим членство в товариществе, является членская книжка или другой заменяющий ее документ, который выдается лицу в течение трех месяцев с момента принятия его в члены товарищества ([пункт 13 статьи 12 Закона N 217-ФЗ](#)).

Согласно [пункту 1 статьи 14 Закона N 217-ФЗ](#) взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- членские взносы;
- целевые взносы.

Названные взносы вносятся на расчетный счет товарищества, причем членские взносы вносятся в порядке, установленном уставом товарищества, а целевые взносы - по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества ([пункты 3 и 6 статьи 14 Закона N 217-ФЗ](#)).

Обратите внимание, что обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества. При уклонении от уплаты взносов они взыскиваются товариществом с должника в судебном порядке.

Членские взносы не могут взиматься чаще раза в месяц, на что прямо указано в [пункте 4 статьи 14](#) Закона N 217-ФЗ. Периодичность (не может быть чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества.

Членские взносы могут быть потрачены на расходы, указанные в [пункте 5 статьи 14](#) Закона N 217-ФЗ, а членские взносы - на расходы, перечисленные в [пункте 6 статьи 14](#) Закона N 217-ФЗ.

Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов, компетенция которого определена [статьей 17](#) Закона N 217-ФЗ. Общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным.

Так, очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Что касается внеочередного общего собрания, то оно должно проводиться по требованию:

- правления товарищества;
- ревизионной комиссии (ревизора);
- членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества;
- органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

Общее собрание правомочное, если на нем присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

В товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества). Наряду с исполнительными органами, должна быть образована ревизионная комиссия (ревизор).

Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием ([пункт 5 статьи 16](#) Закона N 217-ФЗ).

Решения правления товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим ([пункт 6 статьи 18](#) Закона N 217-ФЗ).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 20](#) Закона N 217-ФЗ контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления товарищества, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов товарищества общим собранием его членов, в составе не менее чем трех человек.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги) ([пункт 2 статьи 20](#) Закона N 217-ФЗ).

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества. Эта функция является обязанностью именно общего собрания, поскольку оно является высшим органом и ему непосредственно подотчетна ревизионная комиссия.

Поддержка ведения садоводства и огородничества осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном [статьей 26](#) Закона N 217-ФЗ. Так, в целях оказания государственной и муниципальной поддержки садоводства и огородничества органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе, в частности:

- организовывать снабжение товариществ тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, снабжение топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

- осуществлять финансирование комплексных кадастровых работ применительно к кадастровым кварталам, в границах которых расположены территории садоводства или огородничества;

- безвозмездно приобретать в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в муниципальную собственность имущество общего пользования (автомобильные дороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжение, связь и другие объекты), расположенное в границах территории садоводства или огородничества, - в соответствии с заявлениями товарищества или участников общей долевой собственности на имущество общего пользования имущества;

- предоставлять в приоритетном порядке государственную и муниципальную поддержку гражданам, имеющим право на внеочередное, первоочередное или иное льготное приобретение садовых и огородных участков.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе осуществлять поддержку развития садоводства и огородничества в иных формах, установленных на местном уровне в соответствии с законодательством Российской Федерации ([пункт 5 статьи 26](#) Закона N 217-ФЗ).

При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества (за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов) передается собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества ([статья 28](#) Закона N 217-ФЗ).

[Пунктом 1 статьи 27](#) Закона N 217-ФЗ прямо указано, что садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество в случае принятия его членами решения об изменении вида деятельности на производство, переработку и сбыт продукции растениеводства или иную деятельность, которая не связана с ведением садоводства и огородничества и для осуществления которой в соответствии с [ГК РФ](#) допускается создание потребительского кооператива, должно быть преобразовано в потребительский кооператив.

[Статья 123.1](#) [ГК РФ](#) закрепляет основные положения о некоммерческих корпоративных организациях, одной из форм которых является потребительский кооператив.

В соответствии со [статьей 123.2](#) ГК РФ потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Устав потребительского кооператива должен содержать сведения о наименовании и месте нахождения кооператива, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков.

Наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово "кооператив".

Обращаем ваше внимание, что в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса согласно [статье 123.3](#) ГК РФ члены потребительского кооператива обязаны покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов. В случае невыполнения этой обязанности кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Также имейте в виду, что члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

САДОВОДЧЕСКОЕ, ОГОРОДНИЧЕСКОЕ ИЛИ ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ГРАЖДАН - ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ИХ ПРИВЕДЕНИЕ В СООТВЕТСТВИЕ С ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

О том, на что необходимо обратить внимание при приведении садоводческого, огороднического и дачного некоммерческого объединения граждан в соответствие с товариществом собственников недвижимости, пойдет речь в нашем материале.

С 01.01.2019 утрачивает силу Федеральный [закон](#) от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". На смену ему вступит в силу новый Федеральный [закон](#) от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ).

Таким образом, дачные товарищества как вид деятельности упраздняются. Вместо них будут возможны только две формы объединений - садоводческие некоммерческие товарищества или огороднические некоммерческие товарищества.

Итак, с 2019 года правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии с [Законом](#) N 217-ФЗ и иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Организационно-правовые формы некоммерческих организаций, которые могут создавать граждане для ведения садоводства или огородничества, определены [статьей 4](#) Закона N 217-ФЗ. В данной [норме](#) установлены только два вида юридического статуса загородных объединений граждан:

- 1) садоводческое некоммерческое товарищество;
- 2) огородническое некоммерческое товарищество.

Отличие между ними состоит главным образом в следующем. В садоводческом товариществе разрешается строить садовый дом, жилой дом, хозяйственные постройки и гаражи, а в огородническом - только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур (сарай или бытовка).

Таким образом, в отличие от садовых участков, на огородных не допускается строительство жилых, садовых домов и иных хозяйственных построек, относящихся к объектам недвижимости.

Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости. Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества ([пункты 2 и 3 статьи 4](#) Закона N 217-ФЗ).

Ведение садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках может осуществляться гражданами:

- с созданием товарищества;
- без создания товарищества.

Индивидуальным садоводам (гражданам, у которых есть участки на территории товарищества, но которые в члены этого самого товарищества не вступали) посвящена [статья 5](#) Закона N 217-ФЗ. Указанные лица вправе: принимать участие в общем собрании членов товарищества, оспаривать решения органов управления товарищества, голосовать на общем собрании членов товарищества по вопросам создания, приобретения и отчуждения недвижимого имущества общего пользования, получать информацию о деятельности товарищества, о размере, сроках, порядке и целях внесения обязательных платежей.

Граждане, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, обязаны вносить следующую плату:

- плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования;
- за текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества;
- за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном для уплаты взносов членами товарищества.

Суммарный ежегодный размер указанных платежей устанавливается в размере, равном

суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества ([пункт 4 статьи 5 Закона N 217-ФЗ](#)).

На основании [статьи 7](#) Закона N 217-ФЗ товарищество может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для следующих целей:

- создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества. К этим условиям относятся: обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами, благоустройство и охрана территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия;

- содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества;

- содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

Товарищество может быть создано ([статья 9](#) Закона N 217-ФЗ):

- гражданами с последующим предоставлением товариществу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- гражданами, являющимися собственниками садовых или огородных земельных участков.

Решение об учреждении товарищества принимается гражданами (учредителями) единогласно на их общем собрании посредством очного голосования. Количество учредителей товарищества не может быть менее семи.

Со дня государственной регистрации товарищества граждане, принявшие решение об учреждении товарищества (учредители), являются его членами.

В течение месяца со дня государственной регистрации товарищества его члены должны в письменной форме представить председателю товарищества или иному уполномоченному члену правления товарищества сведения, указанные в заявлении о вступлении в члены товарищества ([пункт 8 статьи 10](#) Закона N 217-ФЗ).

Членство в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе закон связывает с соблюдением определенных условий, установленных [главой 3](#) Закона N 217-ФЗ. [Пунктом 1 статьи 12](#) названного Закона определено, что членами товарищества могут являться исключительно физические лица и их численность не может быть менее семи ([пункт 2 статьи 16](#) Закона N 217-ФЗ).

Учредительным документом товарищества является устав, утвержденный общим собранием учредителей этого товарищества.

В члены товарищества могут быть приняты собственники или правообладатели садовых либо огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или

огородничества.

Права членов товарищества - это закрепленные в законодательстве или уставе товарищества варианты возможного правомерного поведения членов для реализации своих интересов ([пункт 1 статьи 11 Закона N 217-ФЗ](#)). В частности, член товарищества имеет право:

- получать от органов товарищества информацию о деятельности товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества;
- участвовать в управлении делами товарищества;
- добровольно прекратить членство в товариществе;
- обжаловать решения органов товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены [Законом N 217-ФЗ](#);
- подавать в органы товарищества заявления (обращения, жалобы) в порядке, установленном [Законом N 217-ФЗ](#) и уставом товарищества;
- знакомиться и получать копии внутренних документов товарищества.

Члены товарищества также могут обладать иными правами, предусмотренными [ГК РФ](#), [Законом N 217-ФЗ](#) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Наряду с обязанностями, предусмотренными гражданским законодательством для членов некоммерческой корпоративной организации, член товарищества обязан ([пункт 6 статьи 11 Закона N 217-ФЗ](#)):

- не нарушать права других членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе;
- своевременно уплачивать взносы, предусмотренные [Законом N 217-ФЗ](#);
- исполнять решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества, в рамках полномочий, установленных [Законом N 217-ФЗ](#) или возложенных на них общим собранием членов товарищества;
- соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории садоводства или огородничества, установленные [Законом N 217-ФЗ](#) и уставом товарищества.

Документом, подтверждающим членство в товариществе, является членская книжка или другой заменяющий ее документ, который выдается лицу в течение трех месяцев с момента принятия его в члены товарищества ([пункт 13 статьи 12 Закона N 217-ФЗ](#)).

Согласно [статье 14 Закона N 217-ФЗ](#) взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- членские взносы, которые вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, на расчетный счет товарищества;

- целевые взносы, которые вносятся членами товарищества на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества.

Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества. При уклонении от уплаты взносов они взыскиваются товариществом с должника в судебном порядке.

Обратите внимание, что членские взносы не могут взиматься чаще раза в месяц, на что прямо указано в [пункте 4 статьи 14](#) Закона N 217-ФЗ. Периодичность (не может быть чаще одного раза в месяц) и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества.

В силу [пункта 5 статьи 14](#) Закона N 217-ФЗ членские взносы могут быть потрачены на:

- содержание общего имущества товарищества, в том числе на уплату арендных платежей за данное имущество;
- расчеты с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- расчеты с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;
- благоустройство земельных участков общего назначения;
- охрану территории садоводства или огородничества и обеспечения в границах такой территории пожарной безопасности;
- проведение аудиторских проверок товарищества;
- выплату заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- организацию и проведение общих собраний товарищества, выполнение решений этих собраний;
- уплату налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Целевые взносы могут быть направлены на расходы, перечисленные в [пункте 6 статьи 14](#) Закона N 217-ФЗ.

Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов, компетенция которого определена [статьей 17](#) Закона N 217-ФЗ. Общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным.

Так, очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год. Что касается внеочередного общего собрания, то оно должно проводиться по требованию:

- правления товарищества;

- ревизионной комиссии (ревизора);
- членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества;
- органа местного самоуправления по месту нахождения территории садоводства или огородничества.

Общее собрание правомочное, если на нем присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей.

В товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества). Наряду с исполнительными органами, должна быть образована ревизионная комиссия (ревизор).

Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием ([пункт 5 статьи 16 Закона N 217-ФЗ](#)).

Решения правления товарищества принимаются открытым голосованием простым большинством голосов присутствующих членов правления. При равенстве голосов голос председателя товарищества является решающим ([пункт 6 статьи 18 Закона N 217-ФЗ](#)).

В соответствии со [статьей 20](#) Закона N 217-ФЗ контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления товарищества, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор), избранная из числа членов товарищества общим собранием его членов, в составе не менее чем трех человек.

В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества. Эта функция является обязанностью именно общего собрания, поскольку оно является высшим органом и ему непосредственно подотчетна ревизионная комиссия.

Поддержка ведения садоводства и огородничества осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном [статьей 26](#) Закона N 217-ФЗ. Так, в целях оказания государственной и муниципальной поддержки садоводства и огородничества органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе, в частности:

- организовывать в границах территории садоводства или огородничества снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, снабжение топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;
- осуществлять финансирование выполнения комплексных кадастровых работ применительно к кадастровым кварталам, в границах которых расположены территории садоводства или огородничества;

- безвозмездно приобретать в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в муниципальную собственность имущество общего пользования (автомобильные дороги, объекты электросетевого хозяйства, водоснабжение, связь и другие объекты), расположенное в границах территории садоводства или огородничества, - в соответствии с заявлениями товарищества или участников общей долевой собственности на имущество общего пользования имущества;

- предоставлять в приоритетном порядке государственную и муниципальную поддержку гражданам, имеющим право на внеочередное, первоочередное или иное льготное приобретение садовых и огородных участков.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе осуществлять поддержку развития садоводства и огородничества в иных формах, установленных на местном уровне в соответствии с законодательством Российской Федерации ([пункт 5 статьи 26 Закона N 217-ФЗ](#)).

При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества (за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов) передается собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества ([пункт 1 статьи 28 Закона N 217-ФЗ](#)).

[Пунктом 4 статьи 54 Закона N 217-ФЗ](#) прямо указано, что созданные до 01.01.2019 садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в товарищества собственников недвижимости либо должны привести свои уставы в соответствие с законодательством Российской Федерации о сельскохозяйственной кооперации при первом их изменении в случае принятия их членами решения об осуществлении деятельности по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства или иной деятельности, не связанной с ведением садоводства и огородничества на садовых или огородных земельных участках.

Некоммерческая организация, созданная гражданами до 01.01.2019 для ведения садоводства или дачного хозяйства, вправе внести изменения в свой устав, указав в нем организационно-правовую форму "товарищество собственников недвижимости" и вид "товарищество собственников жилья" в случае соответствия нормам жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующего создание товарищества собственников жилья, и одновременного соответствия следующим условиям ([пункт 12 статьи 54 Закона N 217-ФЗ](#)):

земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, расположены в границах населенного пункта;

на всех земельных участках, образованных из земельного участка, предоставленного такой некоммерческой организации, размещены жилые дома.

[Статья 123.12 ГК РФ](#) (в редакции, действующей с 01.01.2019) регламентирует, что товариществом собственников недвижимости (далее - ТСН) признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых либо огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в

общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Устав ТСН должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

ТСН не отвечает по обязательствам своих членов, как и члены ТСН не отвечают по его обязательствам.

ТСН может быть преобразовано в потребительский кооператив (по решению своих членов).

В силу [статьи 123.13](#) ГК РФ (в редакции, действующей с 01.01.2019) ТСН является собственником своего имущества. Имущество общего пользования в товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом.

Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, собственника садового или огородного земельного участка следует судьбе права собственности на указанные помещение или земельный участок.

К исключительной компетенции высшего органа ТСН согласно [статье 123.14](#) ГК РФ наряду с вопросами, указанными в [пункте 2 статьи 65.3](#) ГК РФ, относится также принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

В ТСН создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

По решению высшего органа ТСН полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

Отмечаем, что [пункт 2 статьи 65.3](#) ГК РФ к исключительной компетенции высшего органа корпорации (товарищество собственников недвижимости относится к корпорациям, как мы отмечали выше) относит:

- определение приоритетных направлений деятельности корпорации, принципов образования и использования ее имущества;
- утверждение и изменение устава корпорации;
- определение порядка приема в состав участников корпорации и исключения из числа ее участников, кроме случаев, если такой порядок определен законом;
- образование других органов корпорации и досрочное прекращение их полномочий, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных

коллегиальных органов корпорации;

- утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности корпорации, если уставом корпорации в соответствии с законом это правомочие не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

- принятие решений о создании корпорацией других юридических лиц, об участии корпорации в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств корпорации, за исключением случаев, если уставом хозяйственного общества в соответствии с законами о хозяйственных обществах принятие таких решений по указанным вопросам отнесено к компетенции иных коллегиальных органов корпорации;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации корпорации, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;

- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора корпорации.

Законом и учредительным документом корпорации к исключительной компетенции ее высшего органа может быть отнесено решение иных вопросов.

Вопросы, отнесенные **ГК РФ** и другими законами к исключительной компетенции высшего органа корпорации, не могут быть переданы им для решения другим органам корпорации, если иное не предусмотрено **ГК РФ** или другим законом.

САДОВОДЧЕСКИЕ ИЛИ ОГОРОДНИЧЕСКИЕ НЕКОММЕРЧЕСКИЕ ТОВАРИЩЕСТВА - ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ, УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

С 01.01.2019 вступает в силу новый Федеральный **закон**, регулирующий отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

О правовых особенностях нового **Закона**, а также об особенностях учета и налогообложения некоммерческих организаций, создаваемых для ведения садоводства и огородничества, мы расскажем в данной главе.

Правовое регулирование садоводства или огородничества

Как уже было сказано, с 01.01.2019 вступает в силу Федеральный **закон** от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 217-ФЗ), который придет на смену действующему ныне Федеральному **закону** от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (далее - Закон N 66-ФЗ).

Стоит обратить внимание, что **Законом** N 217-ФЗ с 01.01.2019 вносятся соответствующие изменения и дополнения в целый ряд законов, в том числе и в такие основополагающие, как Земельный **кодекс** Российской Федерации, Водный **кодекс** Российской Федерации, Жилищный **кодекс** Российской Федерации, Градостроительный **кодекс** Российской Федерации и Гражданский **кодекс** Российской Федерации (далее - **ГК РФ**).

Согласно [пункту 1 статьи 4](#) Закона N 217-ФЗ собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также граждане, желающие приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, могут создавать:

- садоводческие некоммерческие товарищества;
- огороднические некоммерческие товарищества.

Таким образом, в отличие [статьи 4](#) Закона N 66-ФЗ, будут упразднены такие формы некоммерческих объединений, как:

- дачные некоммерческие товарищества;
- садоводческие, огороднические или дачные потребительские кооперативы;
- садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие партнерства.

Учитывая изложенное, одной из задач нового [Закона](#) является сокращение организационных форм до двух основных, учитывающих предназначение земельных участков.

[Статьей 3](#) Закона N 217-ФЗ установлены основные понятия, в соответствии с которыми:

- садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;
- огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

Согласно [пункту 3 статьи 4](#) Закона N 217-ФЗ садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости.

[Пунктом 1 статьи 123.12](#) ГК РФ в редакции, действующей с 01.01.2019, товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых либо огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Таким образом, садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества имеют следующие общие признаки:

- являются некоммерческими организациями (видом товарищества собственников недвижимости), то есть не преследуют извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности, что следует из [пункта 1 статьи 50](#) ГК РФ;
- это объединение граждан, а не организаций;

- объединение формируется на добровольной основе;

- цель объединения ([статья 7](#) Закона N 217-ФЗ):

создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия);

содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества;

содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

Обратите внимание! Собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества ([пункт 2 статьи 4](#) Закона N 217-ФЗ).

Итак, [Закон N 217-ФЗ](#), как и [Закон N 66-ФЗ](#), регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства или огородничества, устанавливает порядок их создания, деятельности, реорганизации и ликвидации, права и обязанности их членов.

Поддержка ведения садоводства и огородничества осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном [статьей 26](#) Закона N 217-ФЗ, исходя из особой социальной значимости садоводства и огородничества.

Создание садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества

Садоводческое некоммерческое товарищество или огородническое некоммерческое товарищество (далее - СНТ или ОНТ, товарищество) может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и в установленных федеральным законом пределах распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для целей, перечисленных в [статье 7](#) Закона N 217-ФЗ.

СНТ или ОНТ может быть создано как гражданами с последующим предоставлением товариществу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, так и гражданами, являющимися собственниками садовых или огородных земельных участков ([статья 9](#) Закона N 217-ФЗ).

Распределение земельных участков между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества согласно реестру членов товарищества. Условные номера таких участков указываются в реестре членов товарищества и проекте межевания территории. При этом садовые земельные участки и огородные земельные участки, находящиеся в государственной

или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в собственность бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации ([пункты 2 и 3 статьи 22](#) Закона N 217-ФЗ).

Обратите внимание! Согласно [пункту 2 статьи 23](#) Закона N 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, устанавливающие предельные параметры такого строительства.

Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. Учитывая, что [Закон N 217-ФЗ](#) вступает в силу с 01.01.2019, то и порядок, предусмотренный Правительством Российской Федерации, будет утвержден ближе к этой дате.

На основании [статьи 10](#) Закона N 217-ФЗ решение об учреждении СНТ или ОНТ принимается гражданами (учредителями) единогласно на их общем собрании посредством очного голосования. Количество учредителей товарищества не может быть менее семи.

Решение об учреждении товарищества должно содержать сведения о результатах голосования учредителей товарищества по вопросам учреждения товарищества, о порядке совместной деятельности учредителей по созданию товарищества, о наделении одного из учредителей полномочием заявителя для обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц.

В течение месяца со дня государственной регистрации товарищества его члены, которые приобрели членство в товариществе, должны в письменной форме представить председателю товарищества или иному уполномоченному члену правления товарищества сведения, указанные в [пункте 5 статьи 12](#) Закона N 217-ФЗ.

Учредительным документом СНТ или ОНТ является устав, утвержденный общим собранием учредителей, в котором в обязательном порядке указываются сведения, предусмотренные [статьей 8](#) Закона N 217-ФЗ.

Обратите внимание! [Статьей 54](#) Закона N 217-ФЗ предусмотрены переходные положения, в соответствии с которыми реорганизация некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства (далее - НКО) до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ, не требуется, за исключением случаев, установленных данной статьей.

После вступления в силу [Закона N 217-ФЗ](#) к созданным ранее садоводческим или дачным некоммерческим партнерствам до приведения их уставов в соответствие со [статьями 1 - 28](#) Закона N 217-ФЗ будут применяться положения [Закона N 217-ФЗ](#) о садоводческих некоммерческих товариществах, а к созданным ранее огородническим некоммерческим партнерствам - положения [Закона N 217-ФЗ](#) об огороднических некоммерческих товариществах.

Созданные до вступления в силу [Закона N 217-ФЗ](#) садоводческие или огороднические кооперативы должны быть преобразованы в товарищества собственников недвижимости или должны привести свои уставы в соответствие с законодательством Российской Федерации о сельскохозяйственной кооперации при первом их изменении в случае принятия их членами решения

об осуществлении деятельности по производству, переработке и сбыту продукции растениеводства или иной деятельности, не связанной с ведением садоводства и огородничества на садовых или огородных земельных участках.

Учредительные документы, а также наименования созданных ранее НКО необходимо будет привести в соответствие со [статьями 1 - 28](#) Закона N 217-ФЗ при первом изменении учредительных документов указанных организаций. Учредительные документы указанных организаций до приведения их в соответствие со [статьями 1 - 28](#) Закона N 217-ФЗ будут действовать в части, не противоречащей [Закону N 217-ФЗ](#).

Членство в садоводческих или огороднических товариществах

Членство в СНТ или ОНТ закон связывает с соблюдением определенных условий, установленных [главой 3](#) Закона N 217-ФЗ.

Членами СНТ или ОНТ могут являться исключительно физические лица.

В члены СНТ или ОНТ могут быть приняты собственники либо в случаях, установленных [пунктом 11 статьи 12](#) Закона N 217-ФЗ, правообладатели садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

В случае если садовые или огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется. Членство у данных лиц возникает в порядке, предусмотренном [статьей 12](#) Закона N 217-ФЗ.

Днем приема в члены СНТ или ОНТ лица, подавшего заявление, является день принятия соответствующего решения общим собранием членов товарищества ([пункт 8 статьи 12](#) Закона N 217-ФЗ).

У членов реорганизованной НКО, созданной гражданами для ведения садоводства или огородничества до дня вступления в силу [Закона N 217-ФЗ](#), членство в товариществе возникает со дня государственной регистрации товарищества, созданного в результате реорганизации указанной НКО. При этом принятие решения о приеме в члены товарищества не требуется.

Каждому члену товарищества в течение трех месяцев со дня приема в члены товарищества председателем товарищества выдается членская книжка или другой заменяющий ее документ, подтверждающий членство в товариществе. Форма и содержание членской книжки или другого заменяющего ее документа, подтверждающего членство в товариществе, устанавливаются решением общего собрания членов товарищества ([пункт 13 статьи 12](#) Закона N 217-ФЗ).

Обратите внимание! Граждане, являющиеся членами НКО до дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ, сохраняют свое членство в указанных организациях после дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ и право пользования имуществом общего пользования, расположенным на территории ведения

гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, управление которым осуществляет указанная некоммерческая организация ([пункт 29 статьи 54](#) Закона N 217-ФЗ).

Вступление в силу [Закона](#) N 217-ФЗ не может являться самостоятельным основанием для исключения граждан из числа членов НКО.

Права и обязанности члена СНТ или ОНТ закреплены [статьей 11](#) Закона N 217-ФЗ. В частности, член товарищества имеет право:

- в случаях и в порядке, которые предусмотрены [Законом](#) N 217-ФЗ и уставом товарищества, получать от органов товарищества информацию о деятельности товарищества и знакомиться с бухгалтерской (финансовой) отчетностью и иной документацией товарищества;

- участвовать в управлении делами товарищества;

- добровольно прекратить членство в товариществе;

- обжаловать решения органов товарищества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом;

- подавать в органы товарищества заявления (обращения, жалобы) в порядке, установленном настоящим Федеральным [законом](#) и уставом товарищества.

Члены товарищества имеют право знакомиться и по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, заверенные копии документов, предусмотренных [пунктом 3 статьи 11](#) Закона N 217-ФЗ, в том числе копии бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, приходно-расходных смет товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), а также финансово-экономического обоснования размера взносов.

Наряду с обязанностями, предусмотренными гражданским законодательством для членов некоммерческой корпоративной организации, член товарищества обязан ([пункт 6 статьи 11](#) Закона N 217-ФЗ):

- не нарушать права других членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе;

- своевременно уплачивать взносы;

- исполнять решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества, в рамках полномочий, установленных [Законом](#) N 217-ФЗ или возложенных на них общим собранием членов товарищества;

- соблюдать иные обязанности, связанные с осуществлением деятельности в границах территории садоводства или огородничества, установленные законодательством Российской Федерации и уставом товарищества.

Управление садоводческим или огородническим товариществом

Высшим органом СНТ или ОНТ является общее собрание членов товарищества. При этом количество членов товарищества не может быть менее семи.

В соответствии с [пунктом 3 статьи 16](#) Закон N 217-ФЗ в товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление товарищества). Таким образом, структура управления СНТ или ОНТ аналогична структуре управления НКО, предусмотренной [Законом N 66-ФЗ](#).

Наряду с исполнительными органами, в порядке и для целей, которые предусмотрены уставом товарищества, должна быть образована ревизионная комиссия (ревизор).

К исключительной компетенции общего собрания членов СНТ или ОНТ относятся вопросы, перечисленные в [пункте 1 статьи 17](#) Закона N 217-ФЗ. К наиболее важным вопросам относятся:

- изменение устава товарищества;
- избрание органов товарищества (председателя товарищества, членов правления товарищества), ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- определение условий, на которых осуществляется оплата труда председателя товарищества, членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора), а также иных лиц, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- принятие решения о приобретении товариществом земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о совершении необходимых действий для приобретения указанных земельных участков;
- принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования;
- принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;
- распределение образованных на основании утвержденной документации по планировке территории садовых или огородных земельных участков между членами товарищества с указанием условных номеров земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории для их последующего предоставления в соответствии с [Земельным кодексом](#) Российской Федерации;
- утверждение приходно-расходной сметы товарищества и принятие решения о ее исполнении;
- определение размера и срока внесения взносов, порядка расходования целевых взносов, а также размера и срока внесения платы, предусмотренной [пунктом 3 статьи 5](#) Закона N 217-ФЗ;
- утверждение финансово-экономического обоснования размера взносов, финансово-экономического обоснования размера платы, предусмотренной [пунктом 3 статьи 5](#) Закона N 217-ФЗ;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного ликвидационного баланса и ликвидационного баланса.

По данным вопросам решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества. Что касается иных вопросов, предусмотренных [пунктом 1 статьи 17 Закона N 217-ФЗ](#), решения общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов товарищества.

Общее собрание членов СНТ или ОНТ может быть очередным либо внеочередным. При этом очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может проводиться только по требованию:

- правления товарищества;
- ревизионной комиссии (ревизора);
- членов товарищества в количестве более чем одна пятая членов товарищества.

Председатель товарищества, члены правления товарищества, ревизионная комиссия (ревизор) избираются на общем собрании членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на пять лет, из числа членов товарищества тайным или открытым голосованием. Решение о порядке голосования (тайное или открытое) принимается общим собранием членов товарищества простым большинством голосов от общего числа присутствующих на таком собрании членов товарищества. Одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества ([пункт 5 статьи 16 Закона N 217-ФЗ](#)).

Решения органов товарищества, принятые в пределах компетенции таких органов, являются обязательными для исполнения всеми членами товарищества ([пункт 7 статьи 16 Закона N 217-ФЗ](#)).

К полномочиям правления СНТ или ОНТ относятся прежде всего руководство текущей деятельностью товарищества, а также иные вопросы, перечисленные в [пункте 7 статьи 18 Закона N 217-ФЗ](#).

Председатель СНТ или ОНТ действует без доверенности от имени товарищества, в том числе ([статья 19 Закона N 217-ФЗ](#)):

- председательствует на заседаниях правления товарищества;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые в соответствии с уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;
- подписывает документы товарищества, в том числе одобренные решением общего собрания членов товарищества, а также подписывает протоколы заседания правления товарищества;
- заключает сделки, открывает и закрывает банковские счета, совершает иные операции по

банковским счетам, в том числе на основании решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества, в случаях, если принятие решений о совершении таких действий относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества или правления товарищества;

- принимает на работу в товарищество работников по трудовым договорам, осуществляет права и исполняет обязанности товарищества как работодателя по этим договорам;

- выдает доверенности без права передоверия;

- осуществляет представительство от имени товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в отношениях с иными лицами;

- рассматривает заявления членов товарищества.

Председатель товарищества исполняет и другие необходимые для обеспечения деятельности товарищества обязанности, за исключением обязанностей, не относящихся к его полномочиям.

В силу [пункта 1 статьи 20](#) Закона N 217-ФЗ контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества, в том числе за деятельностью его председателя и правления товарищества, осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

Ревизионная комиссия должна состоять не менее чем из трех членов товарищества. В состав ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны председатель товарищества и члены его правления, а также их супруги и их родители (усыновители), родители (усыновители), бабушки, дедушки, дети (усыновленные), внуки, братья и сестры (их супруги).

Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов товарищества.

Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия устанавливаются уставом товарищества и (или) положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества.

Обязанности ревизионной комиссии определены [пунктом 5 статьи 20](#) Закона N 217-ФЗ.

Имущество общего пользования

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу Закона N 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков ([пункт 1 статьи 25](#) Закона N 217-ФЗ). При этом право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.

Согласно [пункту 14 статьи 54](#) Закона N 217-ФЗ имущество общего пользования НКО признается имуществом общего пользования СНТ или ОНТ, за исключением случаев, указанных в [пунктах 4, 12 и 13 статьи 54](#) Закона N 217-ФЗ. Образованные до дня вступления в силу [Закона N 217-ФЗ](#) земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования НКО, являются земельными участками общего назначения.

Обратите внимание! Вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, являющегося недвижимым имуществом, принадлежащим товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества не позднее 01.01.2024.

Право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков ([пункт 16 статьи 54](#) Закона N 217-ФЗ).

Договоры о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования НКО, заключенные с указанными организациями и лицами, ведущими садоводство или огородничество без участия в указанных организациях, сохраняют свое действие в течение года со дня вступления в силу [Закона N 217-ФЗ](#), если меньший срок не предусмотрен таким договором или соглашением сторон. При этом плата, предусмотренная [пунктом 3 статьи 5](#) Закона N 217-ФЗ, до истечения срока действия такого договора не вносится.

Ликвидация товарищества

Ликвидация СНТ или ОНТ осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 28](#) Закона N 217-ФЗ.

При ликвидации товарищества имущество общего пользования товарищества, за исключением недвижимого имущества общего пользования, находящегося в собственности товарищества и оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, передается собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.

На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в границах территории садоводства или огородничества, не может быть обращено взыскание. При ликвидации товарищества такое имущество, находящееся в собственности товарищества, безвозмездно передается в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально их площади вне зависимости от того, являлись ли данные лица членами товарищества.

Бухгалтерский учет в товариществе

Имущество общего пользования в товариществе является совместной собственностью его членов,

причем приобретается или создается такое имущество за счет целевых взносов, что следует из [подпункта 4 пункта 6 статьи 14 Закона N 217-ФЗ](#).

Обратите внимание! Целевые взносы, как и членские взносы, вносятся членами товарищества только на расчетный счет товарищества на цели и в порядке, которые определены [Законом N 217-ФЗ](#) и уставом товарищества ([статья 14 Закона N 217-ФЗ](#)). Уплата членских взносов наличными средствами [Законом N 217-ФЗ](#) не предусмотрена.

Помимо общего имущества, приобретенного (созданного) за счет целевых взносов членов СНТ или ОНТ, товариществу необходимо осуществлять учет членских взносов, вносимых членами товарищества, которые могут быть использованы исключительно на расходы, предусмотренные [пунктом 5 статьи 14 Закона N 217-ФЗ](#).

Как известно, основным документом, устанавливающим единые требования к бухгалтерскому учету, является Федеральный [закон](#) от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ).

Согласно [статье 6 Закона N 402-ФЗ](#) обязанность по ведению бухгалтерского учета распространяется на все организации, находящиеся на территории Российской Федерации, в том числе и на садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества.

Но поскольку СНТ или ОНТ является некоммерческой организацией, оно вправе применять упрощенный способ ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, что следует из [пункта 4 статьи 6 Закона N 402-ФЗ](#).

Как следует отражать в учете взносы, вносимые членами товарищества? Обратимся к [Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций](#), утвержденному Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению" (далее - План счетов).

Для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, средств, поступивших от других лиц, Планом счетов предназначен [счет 86 "Целевое финансирование"](#). Средства целевого назначения, полученные в качестве финансирования тех или иных мероприятий, отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Планом счетов определено, что аналитический учет по [счету 86 "Целевое финансирование"](#) следует вести по назначению целевых средств и в разрезе источников их поступления. Иными словами, к счету 86 "Целевое финансирование" следует открыть субсчета, например:

86-1 "Членские взносы";

86-2 "Целевые взносы";

86-3 "Прочие поступления".

На каждом из открытых субсчетов следует вести учет поступивших средств в отношении каждого члена товарищества.

Порядок регулярных поступлений от членов товарищества определяется учредительными документами. Задолженность членов товарищества по взносам отражается по дебету счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" и кредиту счета 86 "Целевое финансирование" на основании устава товарищества, решения общего собрания членов СНТ или ОНТ, решений правления, оформленных протоколами. При поступлении денежных средств составляется запись по дебету счета 51 "Расчетные счета" и кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" (на соответствующих субсчетах).

Использование целевого финансирования отражается по дебету счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетами 20 "Основное производство" или 26 "Общехозяйственные расходы" - при направлении средств целевого финансирования на содержание товарищества.

Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предоставляются товариществу в собственность, из чего следует, что стоимость земельных участков, являющихся собственностью товарищества как юридического лица, должна быть отражена на его балансе.

Земельные участки следует учитывать в качестве объектов основных средств. Основным документом, которым следует руководствоваться, формируя информацию об основных средствах, является [Положение](#) по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01" (далее - ПБУ 6/01). Правила этого бухгалтерского [стандарта](#) применяются с учетом Методических [указаний](#), утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

Важной особенностью бухгалтерского учета земельных участков является тот факт, что они не подлежат амортизации, что следует из [пункта 17](#) ПБУ 6/01, согласно которому не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, в частности земельные участки. В остальном бухгалтерский учет земельных участков особенностей не имеет и осуществляется в общем порядке.

СНТ или ОНТ могут быть приобретены либо созданы иные объекты основных средств, которые также должны учитываться на счете 01 "Основные средства". Но в отношении иных объектов основных средств необходимо напомнить, что в соответствии с [пунктом 17](#) ПБУ 6/01 по объектам основных средств некоммерческих организаций амортизация не начисляется. По ним на забалансовом счете производится обобщение информации о суммах износа, начисляемого линейным способом. При линейном способе годовая сумма амортизационных отчислений определяется исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Следует отметить, что [Законом](#) N 217-ФЗ не предусмотрена предпринимательская деятельность СНТ или ОНТ. Однако, являясь некоммерческой организацией, товарищество согласно [пункту 4 статьи 50](#) ГК РФ вправе осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено уставом, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и если это соответствует таким целям.

Если товарищество будет осуществлять приносящую доход деятельность, то ему следует вести

раздельный учет доходов и расходов, связанных с осуществлением уставной и приносящей доход деятельности. Расходы на содержание товарищества (общехозяйственные расходы), предварительно учтенные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", по окончании отчетного периода следует распределить пропорционально доходам от осуществляемых видов деятельности и отражать по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" в части, относящейся к приносящей доход деятельности, и по дебету счета 86 "Целевое финансирование" в части, относящейся к уставной деятельности товарищества.

Налогообложение СНТ или ОНТ

Перейдем к рассмотрению некоторых вопросов налогообложения садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, но прежде отметим, что, поскольку [Закон](#) N 217-ФЗ вступит в силу только с 01.01.2019, мы будем рассматривать порядок налогообложения на основании существующих разъяснений.

Начнем с земельного налога. Как правило, интерес для СНТ или ОНТ представляет вопрос о том, кто будет являться плательщиком земельного налога в отношении земель общего пользования.

В соответствии со [статьей 388](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со [статьей 389](#) НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

По мнению Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 11.03.2009 N 03-05-05-02/11, налогоплательщиком земельного налога в отношении земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, является соответствующее садоводческое, огородническое некоммерческое товарищество.

Вместе с тем, как сказано в [Письме](#), правлением товарищества может быть принято решение, предусматривающее компенсацию земельного налога в отношении земель общего пользования в виде взносов членов такого товарищества.

В [Письме](#) ФНС России от 02.05.2012 N БС-4-11/7315 также отмечено, что если земельные участки общего пользования предоставлены в коллективно-совместную собственность товариществу как юридическому лицу, свидетельство о праве коллективно-совместной собственности на эти участки выдано товариществу и согласно сведениям, представляемым в налоговые органы территориальными органами Росреестра, правообладателем таких участков является товарищество, то налогоплательщиком в отношении земельных участков общего пользования признается это товарищество.

Члены товарищества не обладают землями общего пользования на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения и, соответственно, не могут являться налогоплательщиками земельного налога за указанные земли общего пользования.

В [Письме](#) также сказано, что ФНС России понимает озабоченность правления товарищества в части необходимости оплаты земельного налога, в том числе за "брошенные" и неприватизированные земли, и в этой связи сообщает, что бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или

собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался ([пункт 1 статьи 225 ГК РФ](#)). Согласно [пункту 3 той же статьи](#) бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. С учетом изложенного для решения вопроса, связанного с "брошенными" земельными участками, следует обращаться в органы местного самоуправления.

Ведя речь о СНТ или ОНТ, нельзя обойти стороной тему водоснабжения. Возникает ли у товарищества объект налогообложения по водному налогу?

Напомним, что в соответствии со [статьей 333.8 НК РФ](#) налогоплательщиками водного налога признаются организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, осуществляющие пользование водными объектами, подлежащее лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Пользование недрами с целью добычи подземных вод для питьевого, хозяйственно-бытового и технологического водоснабжения осуществляется в соответствии с [Законом](#) Российской Федерации от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" и оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии.

Согласно разъяснениям, приведенным в [Письме](#) ФНС России от 09.04.2015 N ГД-4-3/5980@ "О порядке уплаты водного налога" (вместе с [Письмом](#) Минфина России от 16.03.2015 N 03-06-05-02/13793), при отсутствии у организации соответствующего разрешения на осуществление водопользования, подлежащего лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации, организация также признается плательщиком водного налога.

При этом согласно [статьям 7.3 и 7.6](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях самовольное занятие водного объекта или его части, либо использование их без документов, на основании которых возникает право пользования водным объектом или его частью, либо пользование недрами без лицензии на пользование недрами влечет привлечение к административной ответственности.

В отношении уплаты водного налога в [Письме](#) Минфина России от 26.02.2015 N 03-01-11/9764 сказано, что согласно [подпункту 13 пункта 2 статьи 333.9 НК РФ](#) не признается объектом налогообложения забор воды из водных объектов для полива садоводческих, огороднических, дачных земельных участков и земельных участков личных подсобных хозяйств граждан, для водопоя и обслуживания скота и птицы, которые находятся в собственности граждан.

Таким образом, в случае осуществления забора воды из водных объектов для целей, перечисленных в [подпункте 13 пункта 2 статьи 333.9 НК РФ](#), водный налог не исчисляется и не уплачивается независимо от организационно-правовой формы юридического лица.

Организации, применяющие общую систему налогообложения, являются налогоплательщиками налога на прибыль организаций, исчисление и уплата которого регулируются [главой 25 НК РФ](#). СНТ или ОНТ также являются налогоплательщиками налога на прибыль. Отметим, что для товариществ не установлено никаких особенностей при налогообложении прибыли, они руководствуются общими

нормами, определенными [главой 25](#) НК РФ.

Очень многие товарищества применяют упрощенную систему налогообложения. Имеют ли они право на ее применение? Для ответа на этот вопрос обратимся к [Письму](#) Минфина России от 16.10.2007 N 03-11-04/2/258, в котором сказано, что на основании положений [главы 26.2](#) НК РФ некоммерческие организации, в том числе садоводческие некоммерческие товарищества, вправе применять данный специальный налоговый режим при условии соблюдения ограничений, установленных [статьей 346.12](#) НК РФ.

При этом на применение упрощенной системы налогообложения (далее - УСН) переходит вся организация в целом, в отношении всех получаемых ею доходов. Налогоплательщики - некоммерческие организации, перешедшие на применение УСН, при определении налоговой базы учитывают как доходы, полученные в связи с осуществлением функций некоммерческого характера, так и доходы, полученные от осуществления приносящей доход деятельности.

Стоит обратить внимание, что введение в действие [Закона](#) N 217-ФЗ не повлияет на нормы [НК](#) РФ.

Согласно [пункту 1](#) [статьи 346.15](#) НК РФ при применении налогоплательщиком УСН в составе доходов учитываются доходы, определяемые в порядке, установленном [пунктами 1 и 2](#) [статьи 248](#) НК РФ. В соответствии с [пунктом 1](#) [статьи 248](#) к доходам, учитываемым для целей налогообложения, относятся доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав, определяемые в порядке, установленном [статьей 249](#) НК РФ, и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со [статьей 250](#) НК РФ.

Доходы, предусмотренные [статьей 251](#) НК РФ, в составе доходов не учитываются.

В соответствии с [пунктом 2](#) [статьи 251](#) НК РФ при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К ним относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов, а также целевые поступления от других организаций и (или) физических лиц, использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений.

В силу [подпункта 1](#) [пункта 2](#) [статьи 251](#) НК РФ к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, доходы в виде безвозмездно полученных некоммерческими организациями работ (услуг), выполненных (оказанных) на основании соответствующих договоров, а также отчисления на формирование в установленном [статьей 324](#) НК РФ порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами.

Таким образом, суммы, полученные товариществом в виде членских взносов, не подлежат включению в налоговую базу при применении упрощенной системы налогообложения при наличии документов, подтверждающих использование данных денежных средств на содержание некоммерческой организации и (или) ведение ею уставной деятельности.

Аналогичное мнение высказано в [Письме](#) Минфина России от 13.01.2014 N 03-11-11/264.

СОБСТВЕННЫЕ СКВАЖИНЫ, С УЧЕТОМ ВОДНОГО НАЛОГА

Практически все природные источники воды, используемые для целей водоснабжения, можно разделить на две основные группы - поверхностные источники и подземные источники. К подземным источникам относятся бассейны подземных вод и водоносные горизонты. Как правило, подземные источники водоснабжения отличаются более стабильными характеристиками качества воды и относительной защищенностью от загрязнения с поверхности.

Для забора воды в водопроводные системы используются разнообразные водозаборные сооружения - скважины, колодцы, галереи и иные гидротехнические сооружения. Такие сооружения, в частности скважины, имеются на балансе организаций жилищно-коммунального хозяйства. Как правило, такими организациями являются организации водопроводно-канализационного хозяйства.

О том, как учитываются скважины, мы расскажем в этой главе. Также остановимся на вопросах исчисления и уплаты водного налога.

Скважина водозаборная - это разведочно-эксплуатационная скважина, предназначенная для добычи воды из водоносного горизонта, глубина которой зависит от глубины залегания водоносных горизонтов, в которых и находится артезианская вода. Водозаборная скважина является подземным источником хозяйственно-питьевого водоснабжения на водозаборных сооружениях, которые более известны как водозаборный узел.

Водозаборные узлы состоят из целого ряда объектов: артезианских скважин с погруженным водоподъемным оборудованием, павильонов с емкостями, в которых хранится пожарный или хозяйственно-питьевой запас с насосным оборудованием, объектов водоподготовки для доведения качества воды до норм питьевой воды, насосной станции для поддержания давления и подачи воды потребителю в требуемом объеме, узла учета воды из водосчетчиков. Водозаборные узлы оснащены также контрольно-измерительными приборами и автоматикой, которые следят за работоспособностью оборудования, регулируют расход воды, ведут журналы изменений характеристик - уровней, расхода воды, аварийных ситуаций и тому подобное.

Большие водозаборные сооружения могут иметь и собственную инфраструктуру, в частности электрическую подстанцию, газораспределительную подстанцию, котельную, диспетчерский пункт.

Итак, водозаборная скважина - это скважина для забора подземных вод. Как учитываются скважины?

Обратимся прежде всего к Общероссийскому [классификатору](#) основных фондов ОК 013-2014 (СНС 2008), принятому и введенному в действие [Приказом](#) Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст, а также к [Классификации](#) основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 (далее - Классификация основных средств). В соответствии с названными документами скважина водозаборная по коду

220.42.21.13.110 относится к сооружениям и включается в **шестую амортизационную группу**, куда входит имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно.

В целях бухгалтерского учета водозаборная скважина относится к объектам основных средств и амортизируемому имуществу, что подтверждает **Постановление** Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 29.01.2009 N А33-357/2008-03АП-2829/2008.

Единые требования к бухгалтерскому учету установлены, как вы знаете, Федеральным **законом** от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон N 402-ФЗ). К документам в области регулирования бухгалтерского учета относятся федеральные и отраслевые стандарты, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации, предусмотренные **пунктом 6 статьи 21** Закона N 402-ФЗ, рекомендации в области бухгалтерского учета, а также стандарты экономического субъекта (**пункт 1 статьи 21** Закона N 402-ФЗ).

Программа разработки федеральных стандартов бухгалтерского учета на 2018 - 2020 гг. утверждена Приказом Минфина России от 18.04.2018 N 83н. Предполагаемая дата вступления в силу для обязательного применения **стандарта** "Основные средства" - 2020 год.

До утверждения федеральных и отраслевых стандартов, предусмотренных Законом N 402-ФЗ, применяются правила ведения бухгалтерского учета, утвержденные до его вступления в силу, то есть до 01.01.2013, причем положения по бухгалтерскому учету, утвержденные Минфином России в период с 01.10.1998 до 01.01.2013, признаются для целей названного Закона федеральными стандартами (**статья 30** Закона N 402-ФЗ).

Основным нормативным документом, в соответствии с которым организации ведут бухгалтерский учет основных средств, является **Положение** по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденное Приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н (далее - ПБУ 6/01). Нормы этого бухгалтерского **Положения** применяются с учетом Методических **указаний** по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденных Приказом Минфина России от 13.10.2003 N 91н (далее - Методические указания N 91н).

Указанная нормативная база по бухгалтерскому учету основных средств на основании **пункта 1** ПБУ 6/01, а также **пункта 1** Методических указаний N 91н применяется организациями - юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (за исключением кредитных организаций и государственных (муниципальных) учреждений). То есть **ПБУ 6/01** должны применять не только коммерческие организации, но и некоммерческие фирмы, унитарные предприятия. Заметим, что большое число организаций водопроводно-канализационного хозяйства создано именно в форме муниципальных унитарных предприятий.

Итак, актив принимается организацией к бухгалтерскому учету, если он одновременно удовлетворяет следующим условиям, установленным **пунктом 4** ПБУ 6/01:

- объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование;

- объект предназначен для использования в течение длительного времени, то есть срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

- организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;
- объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

По мнению Минфина России, изложенному в [Письме](#) от 09.06.2009 N 03-05-05-01/31, объект принимается на учет в качестве основного средства, если он отвечает условиям, перечисленным в [пункте 4](#) ПБУ 6/01, и он приведен в состояние, пригодное для использования. При этом не имеет значения факт его фактической эксплуатации. Аналогичные решения принимают и суды, что подтверждает [Постановление](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.06.2009 N А33-11961/08-Ф02-2387/09 по делу N А33-11961/08. В [Постановлении](#) Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 13.12.2016 по делу N А28-7495/2015 сделан вывод, что для отражения стоимости объекта на счете не требуется фактического ввода его в эксплуатацию, необходимо принимать во внимание цель приобретения актива. Если актив предназначен для использования в производстве продукции, при оказании услуг или при выполнении работ, он включается в состав основных средств в момент готовности к эксплуатации.

Принимая скважину к бухгалтерскому учету, организация должна определить срок ее полезного использования. Как мы уже отметили, водозаборные скважины отнесены к [шестой амортизационной группе](#), куда входит имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно, что установлено Классификацией основных средств. Напомним, что данная [Классификация](#) предназначена для целей налогового учета, однако до 01.01.2017 [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 было прямо предусмотрено, что она может использоваться в целях бухгалтерского учета. Несмотря на то что теперь из указанного [Постановления](#) данная оговорка исключена, по мнению автора, [Классификация](#) основных средств по-прежнему может использоваться и для установления сроков полезного использования основных средств в бухгалтерском учете. Ведь прямого запрета на это нет ни в налоговом законодательстве, ни в бухгалтерском праве.

Как следует из [пункта 6](#) ПБУ 6/01, единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект, коим организация может признавать:

- объект со всеми приспособлениями и принадлежностями;
- отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций;
- обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенных для выполнения определенной работы.

Объект основных средств может состоять из нескольких частей, и если сроки использования составных частей объекта одинаковы или не имеют существенного различия, организация обязана учитывать такое имущество в качестве единого инвентарного объекта, на что указывает Минфин России в [Письме](#) от 20.01.2009 N 03-05-05-01/06.

Если же сроки полезного использования частей объекта имеют существенные различия, то организация, руководствуясь [пунктом 6](#) ПБУ 6/01, вправе учитывать каждую составную часть объекта как самостоятельный инвентарный объект.

Основные средства в соответствии с [пунктом 7](#) ПБУ 6/01 принимаются к бухгалтерскому учету

по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен [пунктами 8 - 12 ПБУ 6/01](#) и зависит от способа поступления основного средства в организацию.

В случае приобретения основного средства за плату его первоначальная стоимость определяется как сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактические затраты на приобретение объекта основных средств за плату определяются в соответствии с [пунктом 8 ПБУ 6/01](#).

Стоимость основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, изменению не подлежит, кроме случаев, установленных [ПБУ 6/01](#) и иными положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету. [Пунктом 14 ПБУ 6/01](#) определено, что изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации и переоценки объектов основных средств.

Затраты на модернизацию и реконструкцию основных средств после их окончания увеличивают первоначальную стоимость объекта при условии, что в результате модернизации и реконструкции улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и тому подобные) объекта основных средств.

Переоценка объектов основных средств осуществляется с целью определения реальной стоимости объектов путем приведения первоначальной стоимости объектов в соответствие с их рыночными ценами и условиями воспроизводства на дату переоценки. Организация, руководствуясь [пунктом 15 ПБУ 6/01](#), самостоятельно принимает решение о переоценке и закрепляет решение в своей учетной политике. Не забывайте, что переоценка производится не чаще одного раза в год (на конец отчетного года) по группам однородных объектов основных средств, результаты проведенной переоценки отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

Стоимость основных средств погашается посредством начисления амортизации, что определено [пунктом 17 ПБУ 6/01](#).

Начисление амортизации производится с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету. Прекратить начисление амортизации следует с 1-го числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости объекта основных средств либо его списания с бухгалтерского учета ([пункты 21, 22 ПБУ 6/01](#)).

Начисление амортизации в течение срока полезного использования объекта не приостанавливается, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 23 ПБУ 6/01](#), то есть когда объекты по решению руководителя организации переводятся на консервацию сроком более 3 месяцев, а также на период восстановления объектов продолжительностью более 12 месяцев.

Амортизация начисляется независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде и отражается в бухгалтерском учете того отчетного периода, к которому она относится ([пункт 24 ПБУ 6/01](#)). Способы начисления амортизации, один из которых может выбрать организация, перечислены в [пункте 18 ПБУ 6/01](#). Выбранный способ по группе однородных объектов следует

применять в течение всего срока использования объектов, входящих в эту группу. Ежемесячно начисляется амортизация в размере 1/12 годовой суммы, причем независимо от выбранного организацией способа начисления амортизации.

Восстановление объекта основных средств может осуществляться посредством ремонта, модернизации и реконструкции ([пункт 26 ПБУ 6/01](#)). Затраты на восстановление объекта отражаются в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому они относятся. Как мы уже отмечали, затраты на модернизацию и реконструкцию после их окончания увеличивают первоначальную стоимость объекта, если в результате модернизации и реконструкции улучшаются (повышаются) первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) объекта основных средств ([пункт 27 ПБУ 6/01](#)).

Перейдем к вопросу необходимости исчисления и уплаты водного налога при водозаборе из подземных источников. Водный налог регулируется одноименной [главой 25.2](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

Налогоплательщиками водного налога, согласно [статье 333.8](#) НК РФ, признаются организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, осуществляющие пользование водными объектами, подлежащее лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, приведенным в [Письме](#) ФНС России от 09.04.2015 N ГД-4-3/5980@ "О порядке уплаты водного налога" (вместе с [Письмом](#) Минфина России от 16.03.2015 N 03-06-05-02/13793), при отсутствии у организации соответствующего разрешения на осуществление водопользования, подлежащего лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации, организация также признается плательщиком водного налога если осуществляет водопользование, подлежащее лицензированию.

При этом за безлицензионное водопользование указанные организации могут привлечь к административной ответственности на основании [статей 7.3](#) и [7.6](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ, в соответствии с которым самовольное занятие водного объекта или его части, либо использование их без документов, на основании которых возникает право пользования водным объектом или его частью, либо пользование недрами без лицензии на пользование недрами влечет наложение административного штрафа, о чем напомнили финансисты в [Письме](#) от 14.07.2015 N 03-06-06-02/40337.

В [Письме](#) ФНС России от 06.02.2012 N ЕД-4-3/1808@ был дан ответ на вопрос о том, кто будет являться плательщиком водного налога в ситуации, когда лицензия на право пользования недрами получена администрацией сельского муниципального образования, которая, в свою очередь, привлекла МУП ЖКХ к осуществлению забора воды из подземных водных объектов.

Как сказано в [Письме](#), согласно [части 3 статьи 9](#) Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (далее - ВК РФ) физические и юридические лица приобретают право пользования подземными водными объектами по основаниям и в порядке, установленных законодательством о недрах.

[Статьей 11](#) Закона Российской Федерации от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" (далее - Закон "О недрах") и [Положением](#) о порядке лицензирования пользования недрами, утвержденным Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 15.07.1992 N 3314-1, определено, что

предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, являющейся документом, удостоверяющим право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной в ней целью в течение установленного срока при соблюдении владельцем заранее оговоренных условий.

В рассматриваемом случае с учетом положений [главы 25.2](#) НК РФ обязанность по уплате водного налога возложена на лицо, которому в установленном порядке предоставлено право пользования недрами с целью забора из них воды. При этом нормами [главы 25.2](#) НК РФ не регламентирован способ добычи (забора) воды из недр: хозяйственный, подрядный или иной способ, то есть с привлечением третьего лица либо самостоятельно.

Следовательно, плательщиком водного налога в данном случае является администрация сельского муниципального образования. Указанная позиция поддержана судебной практикой, в частности [Постановлением](#) ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.01.2010 по делу N А33-11830/2008.

Не признаются налогоплательщиками организации, осуществляющие водопользование на основании договоров водопользования или решений о предоставлении водных объектов в пользование, соответственно заключенных или принятых после введения в действие [ВК РФ \(пункт 2 статьи 333.8](#) НК РФ).

Несколько слов скажем о лицензировании.

[Статьей 10](#) Закона "О недрах" определено, что участки недр для добычи подземных вод предоставляются в пользование на определенный срок - до 25 лет.

Предоставление недр в пользование, как мы уже отмечали, оформляется разрешением в виде лицензии. Лицензия включает в себя установленной [формы](#) бланк с Государственным гербом Российской Федерации, а также текстовые, графические и иные приложения, являющиеся неотъемлемой составной частью лицензии и определяющие основные условия пользования недрами ([статья 11](#) Закона "О недрах").

[Порядок](#) рассмотрения заявок на получение права пользования недрами для добычи подземных вод, используемых для целей питьевого водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения, на участках недр, не отнесенных к участкам недр местного значения, или для осуществления геологического изучения участков недр, не отнесенных к участкам недр местного значения, в целях поисков и оценки подземных вод и их добычи утвержден Приказом Минприроды России от 26.02.2018 N 64 (далее - [Порядок N 64](#)).

В соответствии с [пунктом 3 статьи 10.1](#) Закона "О недрах" право пользования участками недр для добычи подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения, на участках недр, не отнесенных к участкам недр местного значения, или для осуществления геологического изучения участков недр, не отнесенных к участкам недр местного значения, в целях поисков и оценки подземных вод и их добычи, возникает на основании решения комиссии, создаваемой Федеральным агентством по недропользованию, в состав которой включаются также представители органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации для рассмотрения заявок о предоставлении права пользования участками недр

(далее - Комиссия) ([пункт 2](#) Порядка N 64).

Для получения права пользования участком недр в рассматриваемых целях подается заявка, которая должна содержать документы и сведения, перечисленные в [пункте 3](#) Порядка N 64. Перечень документов и сведений, предусмотренных [пунктом 3](#) Порядка N 64, является исчерпывающим, и требование о представлении иных документов не допускается.

Заявка и прилагаемые к ней документы и сведения подаются в запечатанном виде в территориальный орган Федерального агентства по недропользованию по месту нахождения испрашиваемого участка недр и сопровождаются описью, оформленной в бумажном виде (в случае представления заявки и прилагаемых к заявке документов и сведений на бумажном носителе) и на электронном носителе ([пункт 5](#) Порядка N 64).

В случае если испрашиваемый участок недр расположен на территории двух и более федеральных округов, заявка и прилагаемые к ней документы и сведения подаются в Федеральное агентство по недропользованию.

Документы и сведения, предусмотренные [пунктом 3](#) Порядка N 64, могут быть поданы в виде электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи".

Поступившая заявка регистрируется Федеральным агентством по недропользованию или его территориальным органом в срок, не превышающий 5 рабочих дней с даты ее регистрации, проверяется на предмет соответствия описи входящих в ее состав документов и сведений ([пункт 6](#) Порядка N 64).

В срок, не превышающий 8 рабочих дней с даты поступления полного комплекта документов и сведений, предусмотренных [пунктом 3](#) Порядка N 64, Федеральное агентство по недропользованию или его территориальный орган направляет заявку и прилагаемые к ней документы и сведения для принятия решения в Комиссию ([пункт 8](#) Порядка N 64).

Комиссия в срок, не превышающий 20 рабочих дней со дня поступления заявки и прилагаемых к ней материалов и сведений, осуществляет проверку заявки на наличие (отсутствие) оснований для отказа, предусмотренных [пунктом 10](#) Порядка N 64, а также рассматривает представленные материалы на предмет их соответствия основным задачам и условиям проведения работ по добыче подземных вод, используемых для целей питьевого водоснабжения или технологического обеспечения водой объектов промышленности либо объектов сельскохозяйственного назначения, на участках недр, не отнесенных к участкам недр местного значения, или работ по геологическому изучению участков недр, не отнесенных к участкам недр местного значения, в целях поисков и оценки подземных вод и их добычи, а также требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации.

По итогам рассмотрения представленных документов и сведений Комиссия принимает решение об удовлетворении заявки и предоставлении заявителю права пользования участком недр или об отказе в удовлетворении заявки ([пункт 9](#) Порядка N 64).

Принятое решение о предоставлении права пользования участком недр в 3-дневный срок направляется Комиссией в Федеральное агентство по недропользованию или его территориальные органы для подготовки условий пользования недрами, оформления и выдачи лицензии в порядке, установленном законодательством Российской Федерации ([пункт 11](#) Порядка N 64).

Форма бланка лицензии на пользование недрами приведена в Приложении 4 к Административному регламенту Федерального агентства по недропользованию по исполнению государственных функций по осуществлению выдачи, оформления и регистрации лицензий на пользование недрами, внесения изменений и дополнений в лицензии на пользование участками недр, а также переоформления лицензий и принятия, в том числе по представлению Федерального службы по надзору в сфере природопользования и иных уполномоченных органов, решений о досрочном прекращении, приостановлении и ограничении права пользования участками недр. Названный документ утвержден **Приказом** Минприроды России от 29.09.2009 N 315.

Объектом налогообложения водным налогом согласно **подпункту 1 пункта 1 статьи 333.9** НК РФ признается, в частности, такой вид пользования водными объектами, как забор воды из водных объектов.

Из положений **ВК** РФ следует, что забор воды представляет собой изъятие воды из водных объектов. Как мы отметили в самом начале статьи, водные объекты подразделяются на поверхностные и подземные водные объекты, при этом к подземным водным объектам относятся бассейны подземных вод и водоносные горизонты. Границы подземных водных объектов определяются в соответствии с законодательством о недрах, что следует из **пункта 6 статьи 5** ВК РФ.

Водные объекты используются для целей питьевого и хозяйственного водоснабжения, причем для этих целей должны использоваться защищенные от загрязнения и засорения поверхностные и подземные водные объекты, пригодность которых для указанных целей определяется на основании санитарно-эпидемиологических заключений. Порядок использования подземных водных объектов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливается законодательством о недрах, что следует из **статей 37, 43** ВК РФ.

Действующим законодательством о недрах не предусмотрено требование дифференциации в лицензии на пользование недрами водоотбора по конкретным скважинам и целевому назначению использования подземных вод. Таким образом, если водозабор осуществляется из нескольких скважин, расположенных на одном участке недр и имеющих одну лицензию на право пользования недрами, то объектом обложения водным налогом следует признать забор воды в целом по участку недр, о чем сказано в **Письме** ФНС России от 10.05.2012 N ЕД-4-3/7611@. В налоговой декларации следует указать квартальный лимит также по участку недр, рассчитанный в соответствии с **пунктом 2 статьи 333.12** НК РФ. Также в **Письме** обращено внимание на то, что учет объемов воды, используемой для хозяйственно-питьевых и технологических нужд в отдельности, предусмотрен в **форме** государственной статистической отчетности 2-ТП (водхоз), обязательной для всех пользователей недр (водопользователей).

Годовая **форма** федерального статистического наблюдения N 2-ТП (водхоз) "Сведения об использовании воды" с **Указаниями** по ее заполнению утверждена Приказом Росстата от 19.10.2009 N 230 "Об утверждении статистического инструментария для организации Росводресурсами федерального статистического наблюдения об использовании воды".

Виды пользования водными объектами, не признаваемыми объектом налогообложения водным налогом, перечислены в **пункте 2 статьи 333.9** НК РФ.

При заборе воды налоговая база определяется как объем воды, забранной из водного объекта за налоговый период, что следует из **пункта 2 статьи 333.10** НК РФ. Налоговым периодом по водному налогу признается квартал (**статья 333.11** НК РФ).

Объем забранной воды определяется на основании показаний водоизмерительных приборов, отражаемых в журнале первичного учета использования воды.

В случае отсутствия водоизмерительных приборов объем забранной воды определяется исходя из времени работы и производительности технических средств. В случае невозможности определения объема воды исходя из времени работы и производительности технических средств объем забранной воды определяется исходя из норм водопотребления.

Таким образом, в налоговую базу по водному налогу включается весь объем воды, забранной из водного объекта, вне зависимости от целей дальнейшего использования забранного объема воды, включая объемы воды, направленные на технологические нужды, и потери воды при транспортировке до потребителей.

При этом в случае, если в отношении водного объекта установлены различные налоговые ставки, налоговая база определяется налогоплательщиком применительно к каждой налоговой ставке, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 19.11.2012 N 03-06-06-02/6.

Мы говорили выше, что водозаборные узлы оснащены водоизмерительным оборудованием, счетчиками воды, поэтому при заборе воды из подземных источников объем забранной воды следует определять по показаниям водоизмерительных приборов, отражаемых в журнале учета использования воды. Попутно отметим, что организация ЖКХ, эксплуатирующая водозаборную скважину, должна разработать форму такого журнала, учитывая при этом требования положений бухгалтерского законодательства. Формы первичных учетных документов, разработанные организацией, должны быть утверждены приказом по учетной политике и содержаться в приложении к этому приказу.

Общие ставки водного налога в целях забора воды из водного объекта и порядок их применения установлены [пунктами 1 и 1.1 статьи 333.12](#) НК РФ, а пониженные, применяемые исключительно при заборе (изъятии) водных ресурсов из водных объектов для водоснабжения населения, - [пунктом 3](#) [данной статьи](#).

Учитывая, что применение пониженной ставки водного налога при заборе воды из водного объекта для целей водоснабжения населения является льготой для налогоплательщика, для ее применения необходимо конкретное указание в лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод целевого назначения использования добытых подземных вод - для водоснабжения населения, с обязательным отражением разрешенного (предельно допустимого) объема забираемой воды, установленного для данной цели.

В случае отсутствия в выданной лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод и (или) в приложении к ней указания на соответствующее целевое использование забранной из водного объекта воды водный налог следует уплачивать по ставкам и в порядке, установленных [пунктами 1 и 1.1 статьи 333.12](#) НК РФ.

При этом при осуществлении на основании одной лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод забора воды из водного объекта для использования в нескольких целях, для которых [статьей 333.12](#) НК РФ установлены различные налоговые ставки, следует вести отдельный учет забранной из водного объекта воды, на что указано в [Письме](#) Минфина России от 12.10.2016 N 03-06-05-02/59547.

В случае отсутствия ведения отдельного учета забранной из водного объекта воды по целям ее

дальнейшего использования налогообложению водным налогом весь объем забранной из водного объекта воды также подлежит по ставкам и в порядке, установленных [пунктами 1 и 1.1 статьи 333.12 НК РФ](#).

В [Постановлении](#) Президиума ВАС РФ от 11.09.2012 N 5580/12 по делу N А31-2702/2011 указано, что в целях применения [пункта 3 статьи 333.12 НК РФ](#) под водоснабжением населения следует понимать обеспечение питьевой водой по договорам, абонентами по которым выступают физические лица, а также организации, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилищный фонд и объекты инженерной инфраструктуры; организации, уполномоченные оказывать коммунальные услуги населению, проживающему в государственном (ведомственном), муниципальном или общественном жилищном фонде; товарищества и другие объединения собственников, которым передано право управления жилищным фондом.

Что касается сущности понятия "водоснабжение населения" в целях исчисления водного налога, определенного в вышеназванном [Постановлении](#) ВАС РФ, то данный подход не противоречит позиции Минфина России по данному вопросу, о чем сказано в [Письме](#) Минфина России от 12.10.2016 N 03-06-05-02/59547.

ФНС России в [Письме](#) от 21.01.2011 N КЕ-4-3/636@ "О водном налоге" полагает, что под термином "водоснабжение населения" следует понимать водоснабжение жилых и иных помещений, предназначенных для постоянного или преимущественного проживания граждан, зарегистрированных по месту жительства в установленном порядке.

Применение ставок водного налога, предусмотренных [пунктом 3 статьи 333.12 НК РФ](#), при заборе воды для обеспечения питьевых и хозяйственно-бытовых нужд учреждений, предприятий и организаций, по мнению ФНС России, неправомерно.

Обратите внимание! В [Письме](#) Минфина России от 14.12.2011 N 03-06-05-02/6 (направлено [Письмом](#) ФНС России от 17.01.2012 N ЕД-4-3/292@) сказано, что из содержания нормы [пункта 3 статьи 333.12 НК РФ](#) следует, что она распространяется как на организации, забирающие и подающие воду непосредственно населению, так и на организации, забирающие и подающие воду другим организациям, направляющим воду населению.

Учитывая изложенное, Минфин России полагает правомерным применение организациями, не осуществляющими самостоятельно питьевое и хозяйственно-бытовое водоснабжение населения, а передающими воду специализированным организациям, осуществляющим указанный вид деятельности, в отношении объемов воды, передаваемых для водоснабжения населения (подтвержденных соответствующими документами), ставок водного налога, предусмотренных [пунктом 3 статьи 333.12 НК РФ](#) при условии отражения в лицензии на водопользование соответствующих данных.

При отсутствии средств измерений (технических систем и устройств с измерительными функциями) для измерения количества водных ресурсов, забранных (изъятых) из водного объекта, налогоплательщики применяют ставку водного налога, определяемую с учетом положений [пункта 1.1 статьи 333.12 НК РФ](#), с дополнительным коэффициентом 1,1 ([пункт 4 статьи 333.12 НК РФ](#)).

Обратите внимание! В связи с тем что [главой 25.2 НК РФ](#) применение пятикратной ставки водного налога в отношении воды, забранной для водоснабжения населения, сверх установленного

лицензией на право пользования недрами лимита водопользования не предусмотрено, в случае превышения предельно допустимого объема забора воды применяется та же ставка, как и в пределах лимита. Данные разъяснения приведены в [Письме](#) ФНС России от 22.01.2015 N ГД-4-3/721@ "О заполнении налоговой декларации по водному налогу".

Организации ЖКХ, осуществляющие забор воды из подземных источников для водоснабжения населения, самостоятельно исчисляют сумму налога, которая определяется как произведение налоговой базы (объем забранной воды по показаниям водоизмерительного оборудования) и ставки налога ([статья 333.13 НК РФ](#)).

Сумма налога подлежит уплате по местонахождению объекта налогообложения не позднее 20-го числа месяца, следующего за истекшим налоговым периодом ([статья 333.14 НК РФ](#)).

В этот же срок, то есть в срок, установленный для уплаты налога, в налоговый орган по месту нахождения объекта налогообложения должна быть представлена налоговая декларация.

Форма налоговой декларации по водному налогу, **порядок** ее заполнения, а также **формат** представления налоговой декларации по водному налогу в электронной форме утверждены Приказом ФНС России от 09.11.2015 N ММВ-7-3/497@.

Вопрос о заполнении и представлении крупнейшим налогоплательщиком декларации по водному налогу был рассмотрен ФНС России в [Письме](#) от 19.10.2016 N СД-4-3/19785@.

В соответствии с [абзацем 11 подпункта 1 пункта 3.2](#) вышеуказанного Порядка заполнения налоговой декларации по водному налогу (далее - Порядок) при заполнении **титульного листа** декларации крупнейшие налогоплательщики проставляют КПП на основании Уведомления о постановке на учет в налоговом органе юридического лица в качестве крупнейшего налогоплательщика по [форме N 9-КНУ](#), утвержденной Приказом ФНС России от 26.04.2005 N САЭ-3-9/178@.

Согласно положениям [абзаца 3 подпункта 4 пункта 3.2](#) Порядка при осуществлении водопользования на территории субъекта Российской Федерации, отличного от субъекта Российской Федерации, в котором налогоплательщик состоит на учете в качестве крупнейшего налогоплательщика, на **титульном листе** декларации указывается код налогового органа по местонахождению водного объекта в ином субъекте Российской Федерации.

Учитывая изложенное, организации следует представлять декларацию в налоговый орган по месту своего учета в качестве крупнейшего налогоплательщика. Вместе с тем на **титульном листе** декларации указывается код налогового органа по месту нахождения водного объекта.

Также в [Письме](#) ФНС России от 19.10.2016 N СД-4-3/19785@ обращено внимание на то, что в целях идентификации платежей по водному налогу реквизиты (КПП, ОКТМО), указанные в декларации, должны совпадать с реквизитами, указанными в платежных документах, оформляемых в целях уплаты водного налога.

Сумма исчисленного водного налога в бухгалтерском учете организации отражается в составе расходов по обычным видам деятельности, что следует из [пункта 5](#) Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н. Сумма налога отражается по дебету счета 20 "Основное производство" (счет 25 "Общепроизводственные расходы") и кредиту счета 68 "Расчеты по налогам и сборам" на отдельном

субсчете, открываемом к счету 68.

Поскольку налоговым периодом по водному налогу является квартал, то сумма исчисленного налога отражается в составе расходов по обычным видам деятельности на последний день каждого квартала, то есть 31 марта, 30 июня, 30 сентября и 31 декабря.

Погашение задолженности перед бюджетом по уплате водного налога отражается по дебету счета 68 и кредиту счета 51 "Расчетные счета".

В целях налогообложения прибыли организаций сумма водного налога учитывается в составе прочих расходов, связанных с производством и реализацией, что следует из [подпункта 1 пункта 1 статьи 264](#) НК РФ. Если организация для признания расходов использует метод начисления, то датой осуществления расходов в виде налогов признается дата их начисления ([статья 272](#) НК РФ).

АПАРТАМЕНТЫ КАК НЕ ЖИЛЬЕ, ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Услышав слово "апартаменты", мы сразу рисуем в нашем воображении большие, роскошные помещения. О том, что такое апартаменты, можно ли их приобретать в собственность и использовать для постоянного проживания, какие налоги придется при этом уплачивать, мы постараемся рассказать в этой главе.

Что же такое апартаменты?

Прежде всего мы обратились к открытым интернет-источникам и выяснили, что в Европе апартаментами принято называть помещение, состоящее из одной и более комнат, для аренды или покупки, как правило, это большие квартиры в частных многоквартирных домах.

В словаре Ушакова понятие "апартамент" трактуется как "комната, преимущественно большая, покой".

На рынке недвижимости и гостиничных услуг для зданий с апартаментами закрепилось название апартамент-отель (апарт-отель). Апартамент-отель представляет собой комплекс номеров квартирного типа с возможностью аренды и полным набором гостиничных услуг. Обычно апартамент оборудован кухней и ванной комнатой.

В России апартаменты - это помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания, они продаются в административных зданиях, а также в зданиях, имеющих статус гостиницы.

Российское законодательство не дает четкого определения "апартаменту", но в некоторых нормативных правовых актах нам удалось найти это понятие.

Одним из таких документов является утвержденный [Приказом](#) Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/10 [свод](#) правил "СП 118.13330.2012*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНИП 31-06-2009". Согласно [пункту Б.3](#) Приложения Б к названному документу апартамент-отели - здания с жилыми помещениями, предназначенные для временного проживания (без права на постоянную регистрацию).

Еще один документ - это [Постановление](#) Госстандарта России от 26.09.2001 N 82 "О создании и государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения на категорию. Росс ru.0001.03УГ00". В этом документе "апартамент" - номер в средстве размещения, состоящий из нескольких комнат, одна из которых имеет кухонное оборудование, причем апартамент отнесен к номерам высшей категории.

В [пункте 27](#) Порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями, утвержденного Приказом Минкультуры России от 11.07.2014 N 1215, указано, что при классификации гостиниц или иных средств размещения устанавливаются категории номеров, и в составе высшей категории номеров выделен "апартамент" - номер в средстве размещения площадью не менее 40 м², состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой и/или спальни) с кухонным уголком.

Жилищный [кодекс](#) Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) не содержит упоминания об апартаментах. Объектами жилищных прав являются жилые помещения, при этом жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства), что следует из [статьи 15](#) ЖК РФ.

Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены [разделами IV и II](#) соответственно Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47.

К жилым помещениям [статьей 16](#) ЖК РФ отнесены, в частности, квартира, часть квартиры, комната. При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Из всего сказанного выше можно сделать вывод, что апартаменты - помещения, не относящиеся к жилому фонду, предназначенные для временного проживания и не дающие права на постоянную регистрацию.

Хоть это напрямую и не касается темы нашей статьи, все же несколько слов скажем о налоге на добавленную стоимость. Вопрос о налогообложении НДС услуг застройщика по договорам участия в долевом строительстве, объектом которых являются апартаменты для проживания физических лиц в составе гостиничного комплекса, был рассмотрен Минфином России в [Письме](#) от 07.08.2013 N 03-07-07/31823.

В соответствии с [подпунктом 23.1](#) [пункта 3](#) [статьи 149](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) от налогообложения НДС освобождены услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (за

исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения). К объектам производственного назначения в целях названного [подпункта](#) относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг).

В связи с этим услуги застройщика, оказываемые по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным [законом](#) N 214-ФЗ, согласно которым объектами долевого строительства являются апартаменты для проживания физических лиц в составе гостиничного комплекса, освобождаются от налогообложения НДС, если такие объекты, не являясь объектами производственного назначения, приобретаются физическими лицами для личного (индивидуального или семейного) использования. Аналогичный вывод был сделан Минфином России в Письмах от 26.02.2013 N [03-07-10/5454](#), от 08.09.2016 N [03-07-11/52628](#).

Итак, если физическим лицом приобретены в собственность апартаменты, он будет являться плательщиком налога на имущество физических лиц, порядок исчисления и уплаты которого регулируется [главой 32](#) "Налог на имущество физических лиц".

Налогоплательщиками этого налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со [статьей 401](#) НК РФ ([статья 400](#) НК РФ).

Объектом налогообложения согласно [пункту 1 статьи 401](#) НК РФ признается расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) следующее имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) квартира, комната;
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иное здание, строение, сооружение, помещение.

Апартаменты, о которых мы ведем речь в статье, будут являться объектом налогообложения налогом на имущество физических лиц на основании [подпункта 6 пункта 1 статьи 401](#) НК РФ, то есть как иные здания, строения, сооружения и помещения.

Вопрос об установлении ставок по налогу на имущество физлиц на территории города Москвы, в том числе в отношении апартаментов, был рассмотрен Минфином России в [Письме](#) от 09.12.2014 N [03-05-06-01/63214](#). В нем сказано, что [пунктом 2 статьи 406](#) НК РФ определены предельные налоговые ставки, применяемые при исчислении налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости. Конкретные налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения).

Кроме того, представительным органам муниципальных образований (законодательным (представительным) органам государственной власти городов федерального значения) предоставлено

право дифференцировать налоговые ставки в установленных пределах в зависимости от кадастровой стоимости объекта, вида объекта налогообложения, места нахождения объекта, видов территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения.

Таким образом, на территории города Москвы налоговые ставки могут устанавливаться в отношении различных видов объектов налогообложения в зависимости от их кадастровой стоимости в размерах, не превышающих установленные **НК РФ**, включая установление пониженных налоговых ставок (вплоть до нуля) в отношении отдельных видов имущества. Соответствующие полномочия предусмотрены **НК РФ**.

Помимо этого, в **Письме** сообщено, что **Законом** города Москвы от 19.11.2014 N 51 "О налоге на имущество физических лиц" в отношении апарт-отелей не предусмотрены особые налоговые ставки.

Отметим также, что **статьей 407 НК РФ** предусмотрены налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц. **Пунктом 4 названной статьи** предусмотрено предоставление налоговой льготы в отношении следующих объектов налогообложения:

- квартира или комната;
- жилой дом;
- помещение или сооружение, указанные в **подпункте 14 пункта 1 статьи 407 НК РФ**;
- хозяйственное строение или сооружение, указанные в **подпункте 15 пункта 1 статьи 407 НК РФ**;
- гараж или машино-место.

Как мы видим, **НК РФ** не предусматривает налоговых льгот в отношении такого вида имущества, как апарт-отели, следовательно, налог на имущество физических лиц в отношении апарт-отелей уплачивается в общем порядке.

И последний вопрос, которых наверняка интересует лиц, купивших апарт-отели. Можно ли получить имущественный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц в отношении расходов на приобретение апарт-отелей, расположенных в гостиничном комплексе либо в административном здании?

Обратимся к главе 23 **НК РФ**, а именно к **статье 220 НК РФ**, предусматривающей предоставление имущественных налоговых вычетов. Согласно **подпункту 3 пункта 1 названной статьи** при определении размера налоговой базы в соответствии с **пунктом 3 статьи 210 НК РФ** налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере фактически произведенных расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации, в частности, жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них.

Поскольку апарт-отели, расположенные в гостиничных либо административных комплексах, не относятся к жилым помещениям, что следует из **статьи 15 ЖК РФ**, налогоплательщик не вправе претендовать на получение имущественного вычета по НДФЛ, предусмотренного **подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 НК РФ**.

Подписано в печать

19.10.2018
