Вебинар
«Особенности исчисления стоимости коммунальных услуг в свете последних изменений законодательства»

Генеральный директор «Бурмистр.ру» Юрий Кочетков

- ✓ Эксперт в сфере ЖКХ (прочитал более 300 семинаров), обширный практический опыт в управлении МКД*.
- ✓ Автор и модератор интернет-форума по управлению МКД www.forum.burmistr.ru.
- ✓ Автор более 50 публикаций в журналах: «Главбух», «Семинары для бухгалтера», «Учет. Налоги. Право», «Проверка в компании» (г. Москва).
- ✓ Эксперт в популярных СМИ (РИА Новости, журнал «Компания» и другие).
- ✓ Модератор и участник различных мероприятий по вопросам управления многоквартирными домами.

Эксперт Аналитического центра при Правительстве РФ, главный редактор специализированного издания по управлению МКД «Живите как хотите», MBA, преподаватель курсов MBA Московской международной школы бизнеса «Мирбис».

**Финансовый директор УК (г.Москва) с годовым оборотом более 180 млн.руб. и общей площадью ЖК 110 тыс. кв.м.*

Вебинары компании «Бурмистр.ру»

С июня 2014 года компания «Бурмистр.ру» начинает проведение вебинаров по управлению многоквартирными домами

Первый бесплатный вебинар состоялся 24 июня в 10 утра по Москве

Тема вебинара – «Особенности исчисления стоимости коммунальных услуг в свете последних изменений законодательства». Продолжительность - 3 часа...

Ближайший бесплатный вебинар состоится 31 июля 2014 года в 10.00 (время московское) .

Тема вебинара «Общее имущество МКД - структура, содержание и использование»

Подробнее о вебинарах и регистрации на них можно прочитать на нашем форуме по адресу www.forum.burmistr.ru

Количество мест ограничено.

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Старая редакция ЖК РФ	«Новая» редакция ЖК РФ

Суть изменений: *Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги*

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого 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).	1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если более ранний 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)

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Старая редакция ЖК РФ	«Новая» редакция ЖК РФ

Суть изменений: *Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги*

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.	14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. При этом, начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты до истечения девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, пени начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, а начиная с девяносто первого дня со дня наступления установленного срока оплаты и по день фактической выплаты включительно – в размере одной стосемидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Ответственность УК (ТСЖ) за долги перед РСО

Федеральный закон от 26 марта 2003 года № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»	Потребитель или покупатель электрической энергии, в том числе лицо, осуществляющее предоставление коммунальных услуг, несвоевременно и (или) не полностью оплативший электрическую энергию, обязан уплатить гарантирующему поставщику пени в размере **одной стосемидесятой ставки рефинансирования** ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты и по день фактической оплаты включительно
Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении»	Договором теплоснабжения определяется, что потребитель, в том числе лицо, обеспечивающее предоставление коммунальных услуг, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату по договору теплоснабжения, обязан оплатить теплоснабжающей организации пени в размере **одной стосемидесятой ставки рефинансирования** ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного договором срока оплаты и по день фактической оплаты включительно
Федеральный закон от 7 декабря 2011 года № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»	Абонент, в том числе лицо, обеспечивающее предоставление коммунальных услуг, несвоевременно и (или) не полностью оплативший принятую воду, обязан уплатить организации, осуществляющей горячее водоснабжение или холодное водоснабжение, пени в размере **одной стосемидесятой ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного договором срока оплаты и по день фактической оплаты включительно

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Последствия изменения размера пеней

	Первые 90 дней задолженности	Задолженность с 91 дня и далее
РСО	1/170 ставки рефинансирования = 17,47 % годовых	1/170 ставки рефинансирования = 17,47 % годовых
УК (ТСЖ)	1/300 ставки рефинансирования = 9,9 % годовых	1/170 ставки рефинансирования = 17,47 % годовых

Разница в 7,57 % будет приводить к возникновению убытков у УК и ТСЖ

Для покрытия убытков придется «извлекать» средства из содержания и ремонта → Ускорение периода от создания УК (ТСЖ) до их банкротства

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Старая редакция ЖК РФ	«Новая» редакция ЖК РФ
Суть изменений: *Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги*	
Норма отсутствовала	2^1. Если иное не предусмотрено соглашением сторон, нарушение лицом, обеспечивающим предоставление коммунальных услуг, порядка расчета платы за коммунальные услуги влечет уплату таким лицом потребителю неустойки в размере пятнадцати процентов от величины превышения неправильно рассчитанной платы над размером платы за коммунальные услуги, рассчитанной в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее двухсот рублей, при этом размер неустойки не может превышать пятидесяти процентов от величины среднемесячного размера платы за шесть месяцев, предшествующих указанному нарушению.

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Старая редакция ЖК РФ	«Новая» редакция ЖК РФ
Суть изменений: *Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги*	
4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.	4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ, **при этом лицо, обеспечивающее предоставление коммунальных услуг обязано уплатить потребителю неустойку в размере тридцати процентов от величины среднемесячного размера платы за коммунальную услугу за шесть месяцев, предшествующих периоду, когда было установлено, что такое лицо не обеспечило непрерывность предоставления или предоставление коммунальных услуг и (или) надлежащего качества.**
Норма отсутствовала	5. Лицо, обеспечивающее предоставление коммунальных услуг вправе предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме скидку при оплате коммунальных услуг, в том числе при условии авансовой оплаты такими собственниками помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг. Размер скидки определяется в соответствии с условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Старая редакция ЖК РФ	«Новая» редакция ЖК РФ
Суть изменений: *Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме*	
4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - 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).	4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - 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 установленного Правительством Российской Федерации состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения**

Законопроект внесения изменений в ЖК РФ

Старая редакция ЖК РФ	«Новая» редакция ЖК РФ
Суть изменений: *Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом*	
12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса.	12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), **в том числе для целей приобретения коммунальных ресурсов, связанных с содержанием общего имущества.** Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса.

Планируемые изменения по поручениям Медведева

Минстрою России (М.А.Меню) совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти внести в Правительство Российской Федерации согласованные предложения по исключению из состава платы за коммунальные услуги затрат на общедомовые нужды, предусмотрев включение указанных затрат в состав платы за содержание общего имущества многоквартирного дома с учётом того, что её размер определяется собственниками жилья.

Срок – до 3 июля 2014 года.

Минстрою России (М.А.Меню), Минэнерго России (А.В.Новаку) и Минэкономразвития России (А.В.Улюкаеву) проработать вопрос о введении дополнительных мер, стимулирующих установку приборов учёта потребляемых ресурсов, и внести в установленном порядке согласованные предложения, при необходимости – с проектом соответствующего акта.

Срок – до 22 июля 2014 года.

7. Минстрою России (М.А.Меню) обеспечить разработку и утверждение типовых форм договоров управления многоквартирным домом, содержания общего имущества многоквартирного дома, отчётов по таким договорам, а также методических рекомендаций по порядку организации и проведения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Срок – до 1 августа 2014 года.

Проработать вопрос о расширении полномочий советов домов в многоквартирных жилых домах, а также о предоставлении собственникам помещений в многоквартирных домах возможности установления вознаграждения председателю совета многоквартирного дома и внести соответствующие предложения в установленном порядке.

Срок – до 8 июля 2014 года.

Структура общедомового потребления

Общедомовое потребление коммунальных услуг

Контролируемое

- Расход коммунальных услуг на содержание и ремонт ОИМКД
- Слив ХВС и ГВС со стояков при проведении работ
- Потери в сетях

Неконтролируемое

- Расхождения из-за некорректного и несвоевременного представления сведений о показаниях ИПУ собственниками
- Превышение нормативов потребления
- Воровство коммунальных услуг

Обложение НДС сверхнормативного потребления

Общедомовое потребление

Нормативное

Выставляется собственникам

«Входящий» НДС принимается к вычету

Сверхнормативное

Исполнитель оплачивает за счет собственных средств (п._ 354 ПП РФ)

«Входящий» НДС к вычету принять невозможно

Нарушены условия применения вычета:

1) Наличие счета – фактуры (ДА)
2) Оприходование (ДА)
3) **Использование в деятельности облагаемой НДС (спорно)**
4) **Экономическая обоснованность затрат (НЕТ)**

Помещение в аренде

Доводы в пользу того, что коммуналку должен оплачивать арендатор:

1) Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ);

2) потребителем, обязанным оплачивать коммунальные услуги, является лицо, пользующееся помещением на законном основании и потребляющее коммунальные услуги (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг - 354 ПП РФ);

3) договор о предоставлении коммунальных услуг может быть заключен путем совершения конклюдентных действий, свидетельствующих о фактическом потреблении услуг (2 Правил предоставления коммунальных услуг - 354 ПП РФ).

Постановления ФАС СЗО от 28.03.2012 по делу N А42-1401/2011, ФАС УО от 19.09.2012 N Ф09-7448/12

Помещения в аренде

Иная позиция согласно которой оплату стоимости потребленных коммунальных услуг должен производить собственник помещения.

ПРЕЗИДИУМ ВАС РФ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 мая 2013 г. N 13112/12

Бремя содержания имущества возложено на его собственника (ст.210 ГК РФ)

Частью 3 статьи 154 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в жилых домах несут расходы на их содержание и ремонт, а также **оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности**.

ЖК РФ, регулируя отношения по внесению платы на содержание жилых домов и платы за коммунальные услуги, **отдельно предусмотрел**, что плата за коммунальные услуги вносится в УК (ТСЖ), когда жилые помещения предоставлены по договору социального найма.

Наниматели обязаны вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации (ст.155 ЖК РФ), а плату за пользование жилым помещением (плату за наем) вносить наймодателю этого жилого помещения (ст.155 ЖК РФ).

Помещения в аренде

Между тем ГК РФ и ЖК РФ **не содержат норм о возложении обязанности по внесению платы за коммунальные услуги на арендаторов нежилых помещений, <u>в том числе находящихся в многоквартирных жилых домах</u>**.

Суды, взыскивая плату за оказанные коммунальные услуги с общества, исходили из наличия в подпункте 2.8.8 договора аренды условия об обязанности общества заключить договоры на снабжение помещения энергетическими и прочими ресурсами, которое, по их мнению, подтверждает наличие исключения из общего правила, установленного статьей 210 Гражданского кодекса.

Таким образом, **поскольку договор аренды регулирует отношения собственника и арендатора, оснований считать, что в нем содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению коммунальных расходов, у судов не имелось** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.04.2011 N 16646/10).

Помещения в аренде

Согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Имущество, переданное обществу в рамках договора аренды, должно быть пригодно для использования исходя из его фактического назначения. Предоставленное обществу помещение **обеспечено системой теплоснабжения, через которую осуществляется поставка тепла, необходимого для нормальной эксплуатации имущества**.

Вследствие того, что пользование находящимся в аренде нежилым помещением предполагает потребление арендатором поставляемых энергоресурсов, **на арендодателя как собственника помещения возлагается обязанность по обеспечению условий для доступа арендатора к коммунальным услугам, и, следовательно, по их оплате поставщикам ресурсов**.

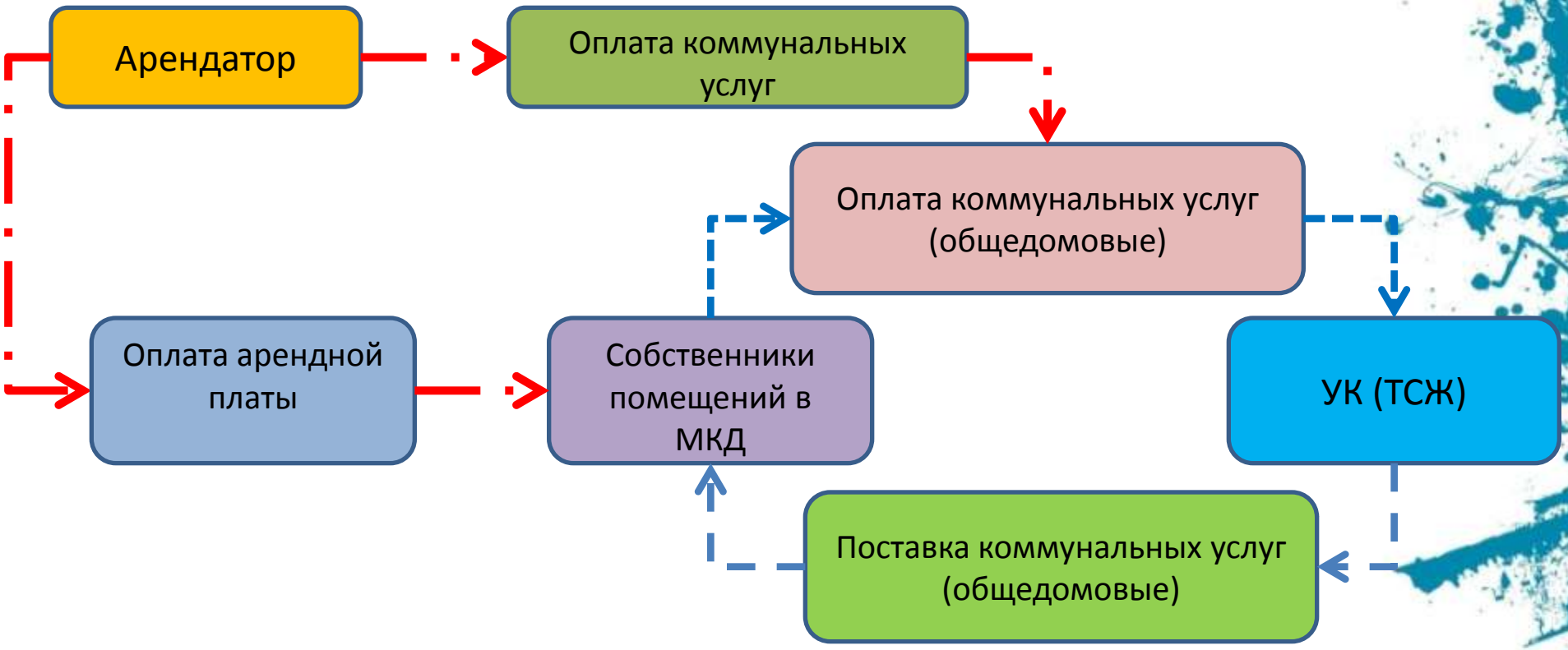
Помещения в аренде

Положения п.2 ст.616 ГК РФ, который предусматривает обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды **в целях поставки коммунальных услуг неприменимы.**

П.2 ст.616 ГК РФ регулирует исключительно правоотношения между сторонами договора аренды, связи с чем не может являться основанием возникновения обязанности арендатора по оплате расходов на содержание арендованного имущества в пользу третьих лицоскольку предусмотренная данной статьей обязанность арендатора устанавливается по отношению к арендодателю, у которого возникает право требовать совершения оговоренных в ней действий, **соответствующая норма может быть применима, в частности, при расчетах между арендатором и арендодателем с целью возмещения понесенных последним затрат на оплату коммунальных расходов.**

Таким образом, взыскание судами стоимости коммунальных услуг с общества как арендатора помещения нельзя признать соответствующим нормам материального права.

Помещение в аренде



Увеличение общедомового потребления необходимо проводить через общее собрание собственников

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66
"...12. Возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы.

Помещение в аренде

Приобретение УК коммунального ресурса у РСО (100 кВт) Дт20 Кт 60

Реализация КУ по ИПУ + норматив Дт62/ИПУ Кт 90.1 (80 кВт)

Реализация коммунальной услуги (общедомовая э/э)

Собственники Дт62/ОДПс Кт 90.1 (15 кВт)

Арендатор Дт62/ОДПа Кт 90.1 (5 кВт)

Сумма агентского вознаграждения Дт76/жители Кт 91.1(50 рублей)

Сумма арендной платы за подвал 10% Дт76/аренда Кт76/жители (500 рублей)

Направление средств по решению ОСС

Часть денег от арендной платы относится в счет погашения задолженности собственников Дт62/ОДПа Кт76/жители (100 рублей)

Помещение в найме

Согласно ст. 678 ГК РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. **Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи**.

У нанимателей помещений возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с момента заключения данных договоров (пп. 1, 3 п. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Одна часть платы (плата за наем) вносится наймодателю, оставшаяся часть (плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги) - в общем случае управляющей организации (п. п. 3, 4 ст. 155 ЖК РФ).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут органы государственной власти и органы местного самоуправления соответственно или уполномоченные ими лица (п. 3 ст. 153 ЖК РФ).

Помещение в найме

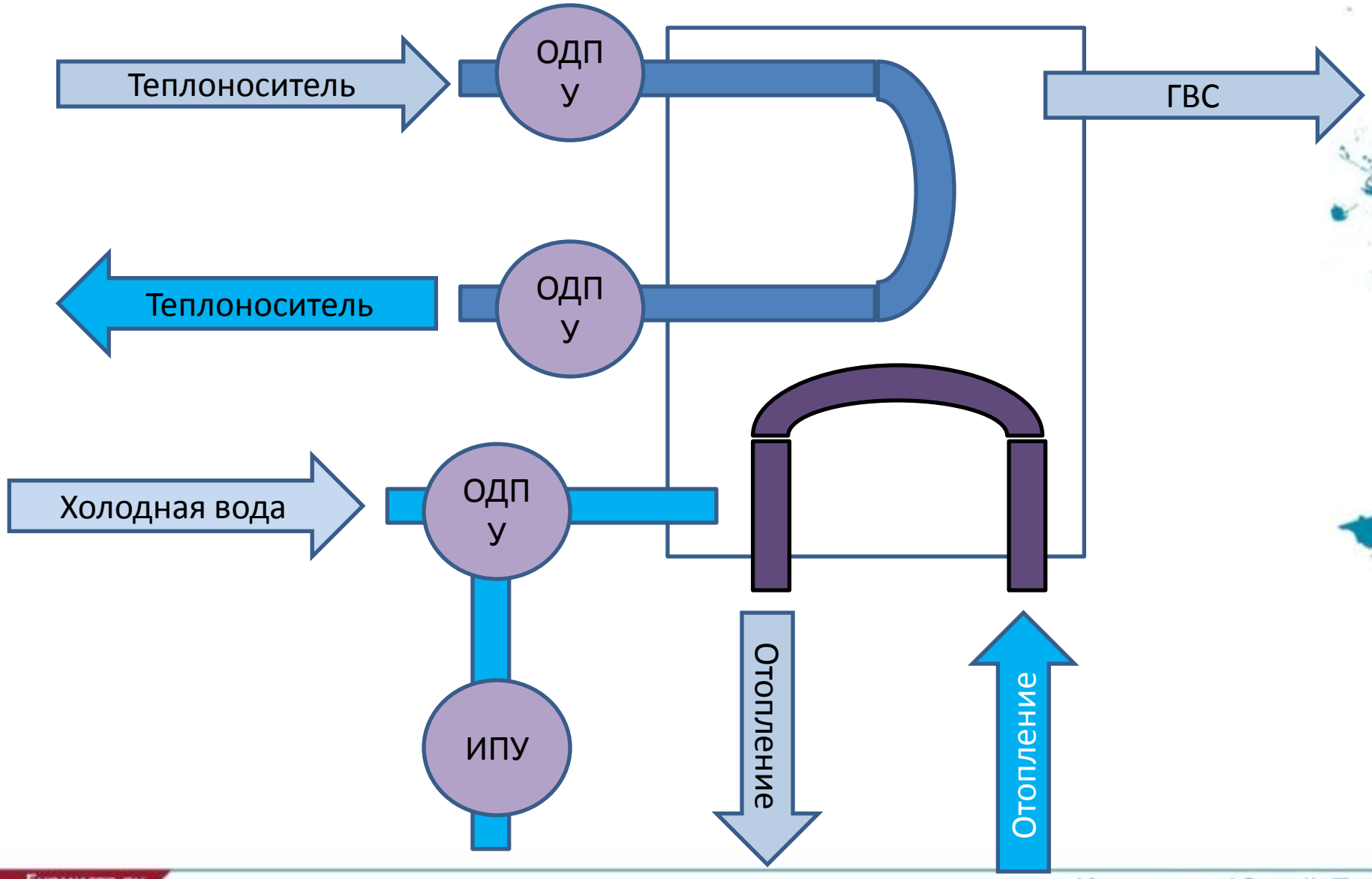
ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 11 июня 2013 г. N 15066/12

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды трех инстанций сделали вывод об отсутствии у мэрии обязанности по оплате управляющей компании понесенных расходов на содержание общего имущества жилого комплекса в связи с тем, **что управляющая компания не предоставила доказательств невозможности получения данных платежей с нанимателей жилых помещений**, на которых названными нормами закона возложена обязанность по внесению соответствующей платы.

При этом указанный договор не содержит условий, обязывающих мэрию возместить управляющей компании расходы, связанные с содержанием, обслуживанием и текущим ремонтом жилого комплекса.

Требование о взыскании названных расходов с мэрии фактически направлено на освобождение физических лиц (нанимателей), проживающих в жилом доме, от внесения платы за занимаемые ими помещения, что жилищным законодательством не предусмотрено.

Расчет стоимости тепловой энергии при наличии ЦТП (ИТП)



Расчет стоимости коммунальной услуги при использовании ЦТП (ИТП, бойлеров) и отсутствия ОДПУ (п.54 354 ПП РФ)

Объем коммунального ресурса при отсутствии ОДПУ в МКД

↓

определяется исходя из показаний прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии определяется по удельным расходам такого коммунального ресурса на производство единицы тепловой энергии на цели отопления или единицы горячей воды на цели горячего водоснабжения.

↓

Объем произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии на цели отопления или горячей воды на цели горячего водоснабжения рассчитывается

На выходе из ЦТП прибор учета **ЕСТЬ**

↓

Сумма показаний фиксирующих такие объемы приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению или горячему водоснабжению

На выходе из ЦТП прибора учета **НЕТ**

↓

Сумма показаний ИПУ в жилых и нежилых помещениях + объемы по нормативам потребления по тем помещениям, где ИПУ нет

Расчет стоимости коммунальной услуги при использовании ЦТП (ИТП, бойлеров) и отсутствия ОДПУ (124 ПП РФ)

Объем коммунального ресурса при отсутствии ОДПУ в МКД

=

Объем коммунального ресурса по показаниям ИПУ в жилых и нежилых помещениях

+

Среднемесячное потребление

+

Объем коммунального ресурса, рассчитанный по нормативу потребления

+

Объем коммунального ресурса, рассчитанный исходя из расчетных объемов

+

Объем коммунального ресурса, использованного за расчетный период при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества в МКД , определенный на основании показаний приборов учета, позволяющих определить такой объем, **а в их отсутствие - на основании удельных расходов коммунального ресурса на производство единицы тепловой энергии на цели отопления или единицы горячей воды на цели горячего водоснабжения <u>в соответствии с техническими характеристиками такого оборудования</u>**.

Расчет стоимости отопления

Стоимость услуги отопления в жилом (нежилом помещении)

=

Объем тепловой энергии (количество Гкал) потребленных по нормативам

÷

Площадь всех помещений в МКД принадлежащих конкретным собственникам (сумма площадей по свидетельствам о праве собственности)

=

Количество тепловой энергии на 1 квадратный метр площади помещения

×

Тариф на тепловую энергию (рублей за 1 Гкал)

Расчет стоимости горячего водоснабжения (проверь)

Стоимость услуги отопления в жилом (нежилом помещении)

Объем тепловой энергии (количество Гкал) потребленных по удельному расходу на подогрев ХВС до ГВС

Количество потребленной горячей воды за месяц по показаниям ИПУ + нормативы + среднее потребление

Затраты тепловой энергии на подогрев 1 кубометра воды (Гкал)

Тариф на тепловую энергию (рублей за 1 Гкал)

Стоимость подогрева 1 кубометра воды (рублей)

Стоимость 1 кубометра холодной воды

Стоимость 1 кубометра горячей воды (рублей)

Должна ли РСО выставлять ОДН по водоотведению

Водоотведение относится к коммунальным услугам.

Так, согласно пп.«в» п.4 Правил предоставления коммунальных услуг (354 ПП РФ) потребителю могут быть предоставлены следующие коммунальные услуги:
- водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

Обратите внимание, что в старой редакции Правил предоставления коммунальных услуг в указанный выше пункт включал в себя еще и «**помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме**».

Таким образом, с 1 июня 2013 года общедомовое потребление по водоотведению собственникам не выставляется.

Должна ли РСО выставлять ОДН по водоотведению

Согласно пп.1 п.10 ст.20 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" осуществление коммерческого учета расчетным способом **допускается при отсутствии прибора учета**, в том числе в случае самовольного присоединения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения

Правила организации коммерческого учета воды, сточных вод утверждены постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2013 г. N 776 (далее – Правила коммерческого учета).

Должна ли РСО выставлять ОДН по водоотведению

Согласно пп.«в» п.2 Правил коммерческого учета коммерческому учету сточных вод подлежит количество (объем) сточных вод, принятых от абонентов по договору водоотведения.

В случае отсутствия у потребителя прибора учета сточных вод **коммерческий учет осуществляется расчетным способом** (пп.«а», п.22 Правил коммерческого учета).

Отдельно в Правилах коммерческого учета описан порядок расчета объема сточных вод, принятых от собственников помещений в МКД, в которых выбран непосредственный способ управления, ТСЖ или УК. В этой ситуации (если нет ОДПУ) **объем водоотведения определяется в соответствии с Правилами заключения договоров с РСО**, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124 (п.26 Правил коммерческого учета).

Должна ли РСО выставлять ОДН по водоотведению

Сответственно в 124 Постановлении для ситуаций, когда в МКД отсутствует прибор учета применяется указанная Вами формула определения объемов Vд = Vп + Vсред + Vн + Vрасч + Vкр + V1одн + V2одн

Учитывая то, что формула учитывает как показания приборов учета внутри помещений, а также средние и нормативные значения, а **ОДН по водоотведению не выставляется, выставлять УК объемы по водоотведению на ОДН РСО не вправе…**

Обмен информацией об потреблении услуг при отсутствии ОДПУ

В пп. "д" п. 18 Правил заключения договоров ресурсоснабжения предусмотрено, что в договоре ресурсоснабжения устанавливается порядок обмена информацией, необходимой для расчета объема потребленного коммунального ресурса. Все указанные сведения подпадают под такую категорию информации. Вместе с тем у РСО, очевидно, должна быть возможность проверить полученные данные.

Именно поэтому у нее есть право участвовать в проводимых исполнителем проверках правильности снятия потребителями показаний ИПУ (пп. "е" п. 18 Правил заключения договоров ресурсоснабжения). По этой же причине в договоре ресурсоснабжения в общем случае оговаривается порядок расчета объема коммунального ресурса, потребленного в нежилых помещениях в отсутствие ИПУ (см. п. 43 новых Правил предоставления коммунальных услуг).

Позиция ВАС РФ по отсутствию ОДПУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 15259/13 от 25 февраля 2014 г.

С принятием Правил № 124 изменился порядок определения объемов поставляемого в многоквартирный жилой дом коммунального ресурса при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 08.06.2012 № АКПИ12-604 положения подпункта «е» пункта 3 постановления № 124 признаны соответствующими действующему законодательству.

Следовательно, после вступления в силу Правил № 124 при расчетах за поставленный коммунальный ресурс предприятие и общество, **не урегулировавшие разногласия по договору от 01.01.2011 № 571 на отпуск питьевой воды и прием сточных вод, касающиеся в том числе порядка определения объемов поставленного ресурса, должны руководствоваться положениями названных Правил.**

Перечень документов, которые исполнитель коммунальных услуг обязан представить РСО, определен пунктами 6 и 7 Правил № 124. В них акты ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета не указаны.

Более того, пунктом 8 Правил № 124 ресурсоснабжающей организации запрещено требовать от исполнителя представления документов, не предусмотренных этими Правилами.

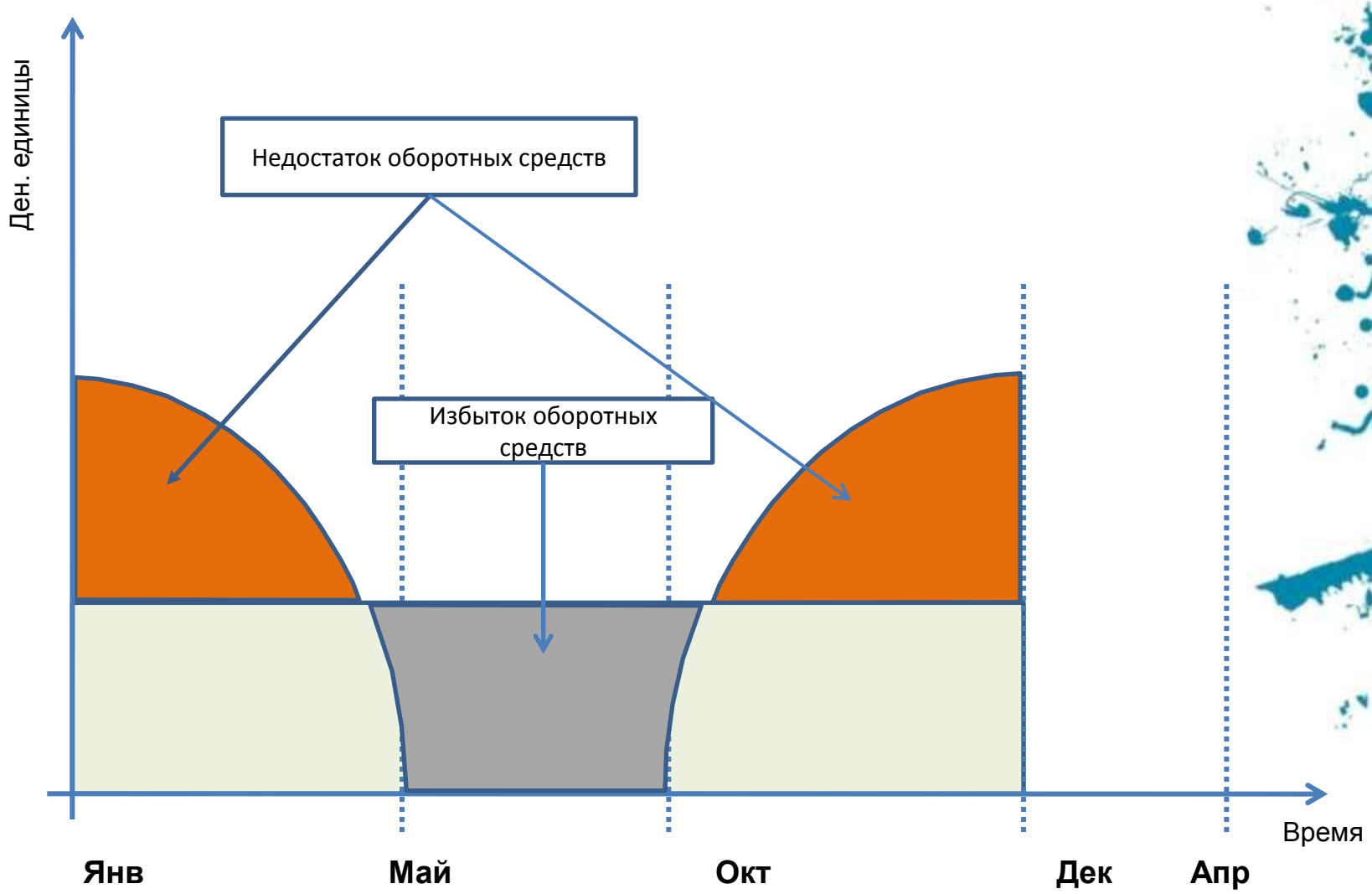
Позиция ВАС РФ по отсутствию ОДПУ

Таким образом, общество не обязано представлять предприятию документы, подтверждающие приемку индивидуальных приборов учета в эксплуатацию.

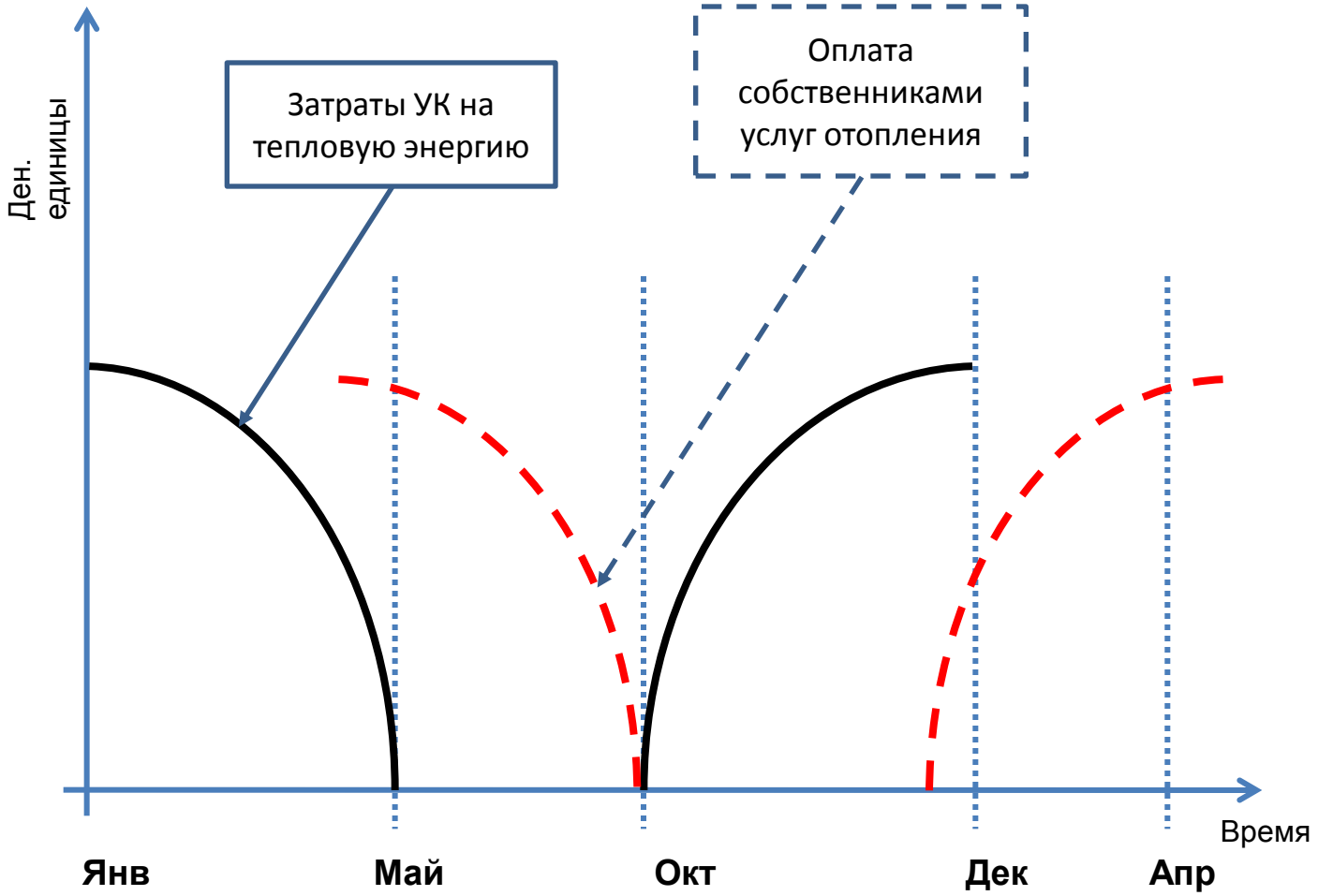
Порядок участия ресурсоснабжающей организации в снятии показаний индивидуальных приборов учета определяется договором между ней и исполнителем коммунальной услуги с соблюдением установленной положениями Правил № 307 периодичности проверки правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб - не чаще 1 раза в 6 месяцев, а не ежемесячно.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

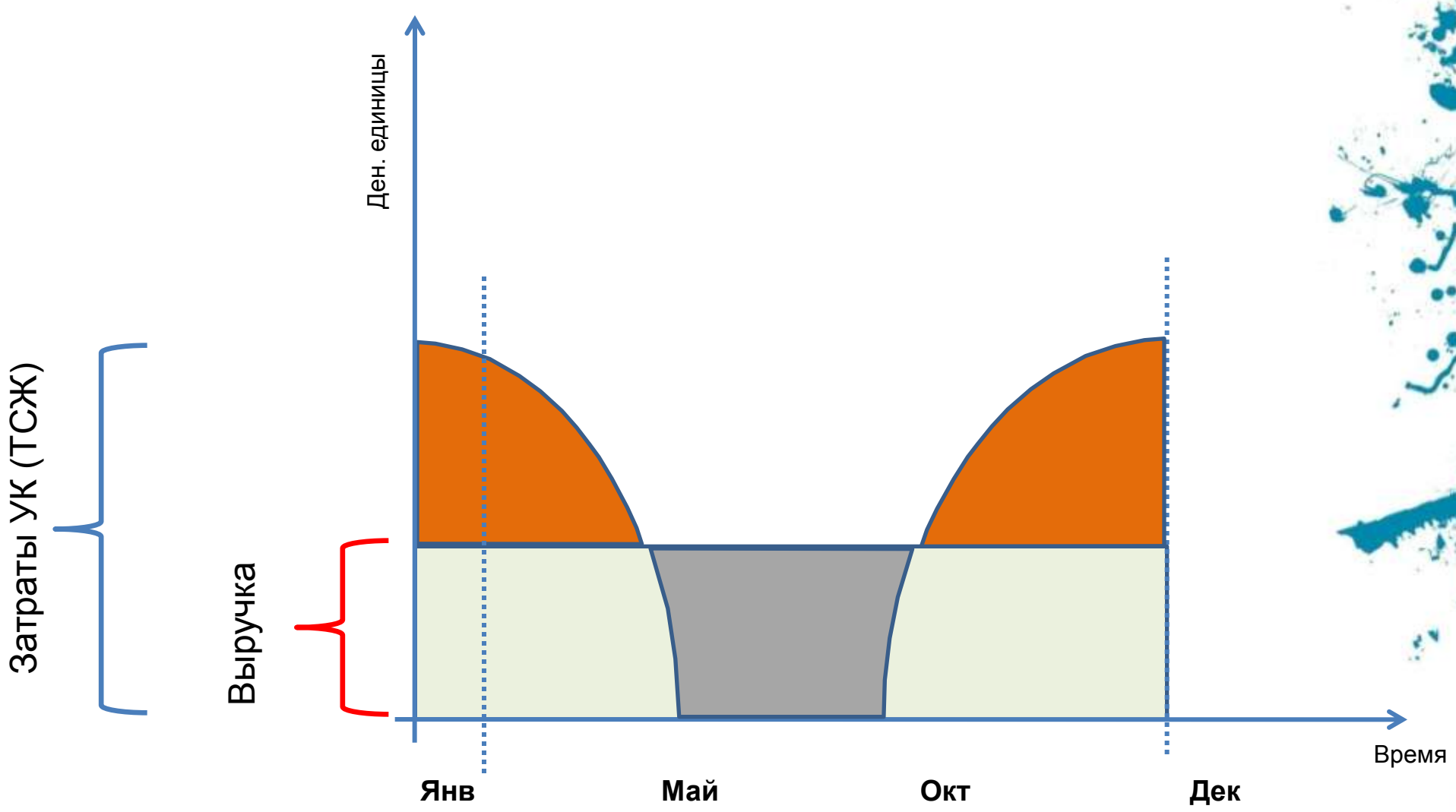
Равномерный способ начисления отопления



Равномерный способ начисления отопления



Типовой подход к отражению реализации по отоплению в бухучете



Нормативное регулирование выручки от отопления

Выручка признается если организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом (п.12 ПБУ 9/99).

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны 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**, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:
2) перечень 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;

Нормативное регулирование выручки от отопления

Статья 271. Порядок признания доходов при методе начисления

3. Для доходов от реализации, если иное не предусмотрено настоящей главой, датой получения дохода признается дата реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав), определяемой в соответствии с пунктом 1 статьи 39 настоящего Кодекса, **независимо от фактического поступления денежных средств (иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав) в их оплату.**

При реализации товаров (работ, услуг) по договору комиссии (агентскому договору) налогоплательщиком-комитентом (принципалом) датой получения дохода от реализации признается дата реализации принадлежащего комитенту (принципалу) имущества (имущественных прав), указанная в извещении комиссионера (агента) о реализации и (или) в отчете комиссионера (агента).

Нормативное регулирование выручки от отопления

Статья 39. Реализация товаров, работ или услуг

1. Реализацией товаров, работ или услуг организацией или индивидуальным предпринимателем признается соответственно **передача на возмездной основе (в том числе обмен товарами, работами или услугами) права собственности на товары**, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, передача права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, оказание услуг одним лицом другому лицу - на безвозмездной основе.

Нормативное регулирование выручки от отопления

Правила предоставления коммунальных услуг (354 ПП РФ):

6. Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 9, 10, 11 и 12 настоящих Правил.
Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее - конклюдентные действия).

9. Условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются:
а) в договоре управления МКД , заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее - товарищество или кооператив) с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг;

Нормативное регулирование выручки от отопления

Правила предоставления коммунальных услуг (354 ПП РФ):

13. **Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией**, товариществом или кооперативом либо организацией, указанной в подпункте "б" пункта 10 настоящих Правил, **посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями <u>договоров о приобретении коммунальных ресурсов</u> в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям,** в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Нормативное регулирование выручки от отопления

Утверждено Приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. N 32н

ПОЛОЖЕНИЕ ПО БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ "ДОХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ" ПБУ 9/99

3. Для целей настоящего Положения не признаются доходами организации поступления от других юридических и физических лиц:
в порядке предварительной оплаты продукции, товаров, работ, услуг;
I
5. Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее - выручка).

6. Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).
6.2. При продаже продукции и товаров, выполнении работ, оказании услуг на условиях коммерческого кредита, **предоставляемого в виде отсрочки и рассрочки оплаты, выручка принимается к бухгалтерскому учету в полной сумме дебиторской задолженности**.

Перерасчет стоимости услуги отопления и НДС

Реализацией признается передача на возмездной основе права собственности на товары, работы, услуги (п.1 ст.39 НК РФ)

Стоимость услуги отопления на конец года можно разделить на 2 части:

Стоимость тепловой энергии, которая фактически была потреблена МКД.

Реализация, так как право собственности на Гкал перешло собственникам помещений.

«Излишние» начисления, как разница между «средней» и показаниями ОДПУ.

Излишне начисленный аванс, который подлежит возврату

Что делать с НДС, уплаченного в бюджет со стоимости излишков?

Перерасчет стоимости услуги отопления и НДС

Что делать с НДС, уплаченного в бюджет со стоимости излишков?

В п. 5 ст. 171 НК РФ закреплено право продавца на вычет НДС, исчисленного и уплаченного в бюджет с сумм полученной предоплаты, в случае изменения условий либо расторжения договора и возврата аванса покупателю.

В силу п. 4 ст. 172 НК РФ данный вычет производится в полном объеме **после отражения в учете соответствующих операций по возврату аванса, но не позднее одного года с момента его возврата**.

Из приведенных норм следует, что **условиями вычета НДС с полученного аванса являются**:
- изменение либо расторжение договора;
- возврат сумм авансовых платежей;
- отражение операций по возврату аванса в учете;
- применение вычета до истечения одного года с момента возврата.

Когда производить корректировку сумм излишне начисленного отопления:
1) в 4-м квартале
2) в момент фактического возврата (дата корректировки)

Перерасчет стоимости услуги отопления и НДС

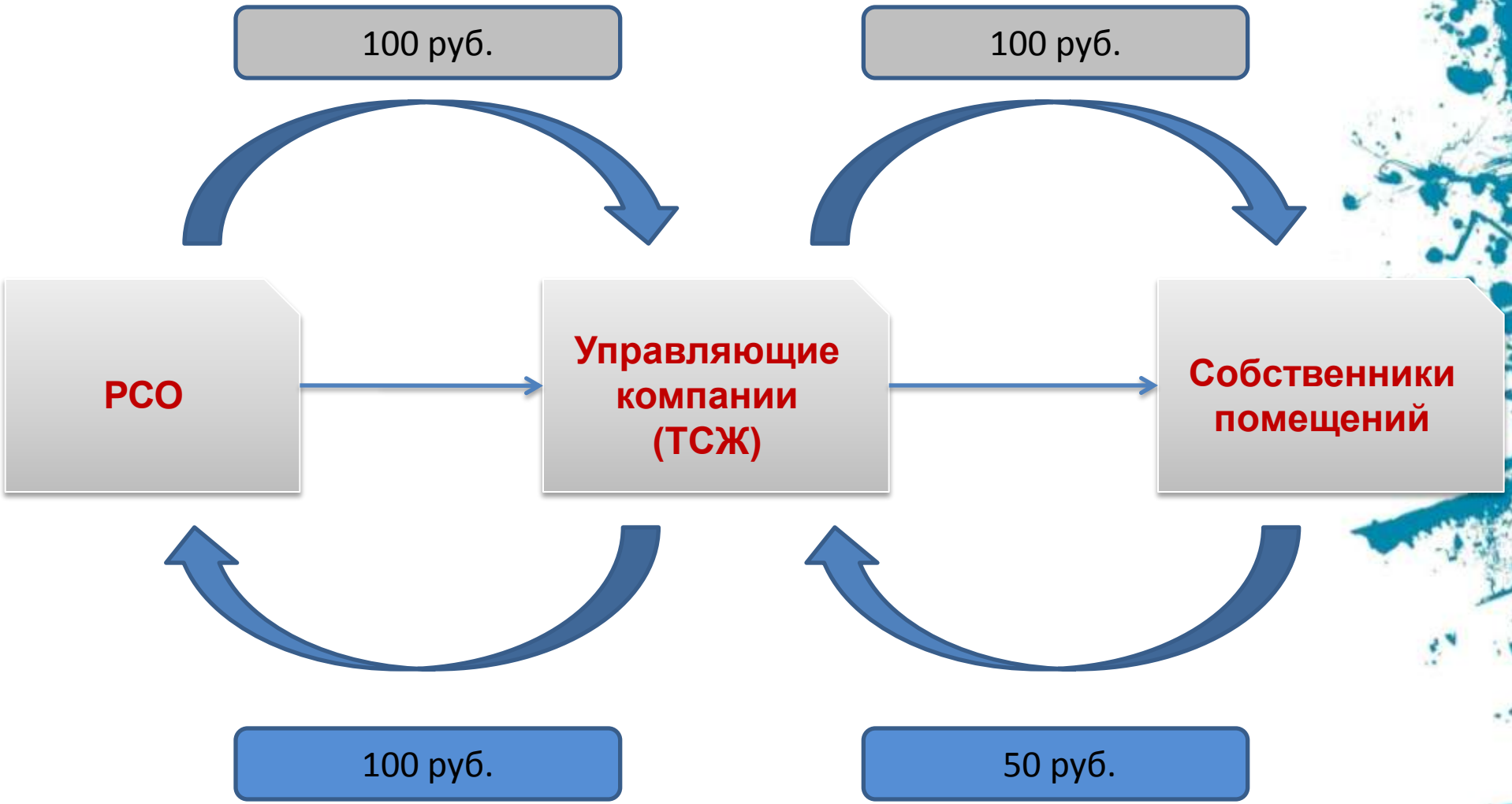
Когда производить корректировку сумм излишне начисленного отопления:

В бухучете сумму возврата мы должны отразить на конец года «обратной» проводкой к начислению платы за отопление Дт.90.1 Кт 76/жители (схема проводок может быть иной, так как зависит от порядка отражения реализации в учетной политике). **Однако, такая проводка означает отражение «излишних» сумм лишь в учете поставщика и не означает фактического возврата собственникам.**

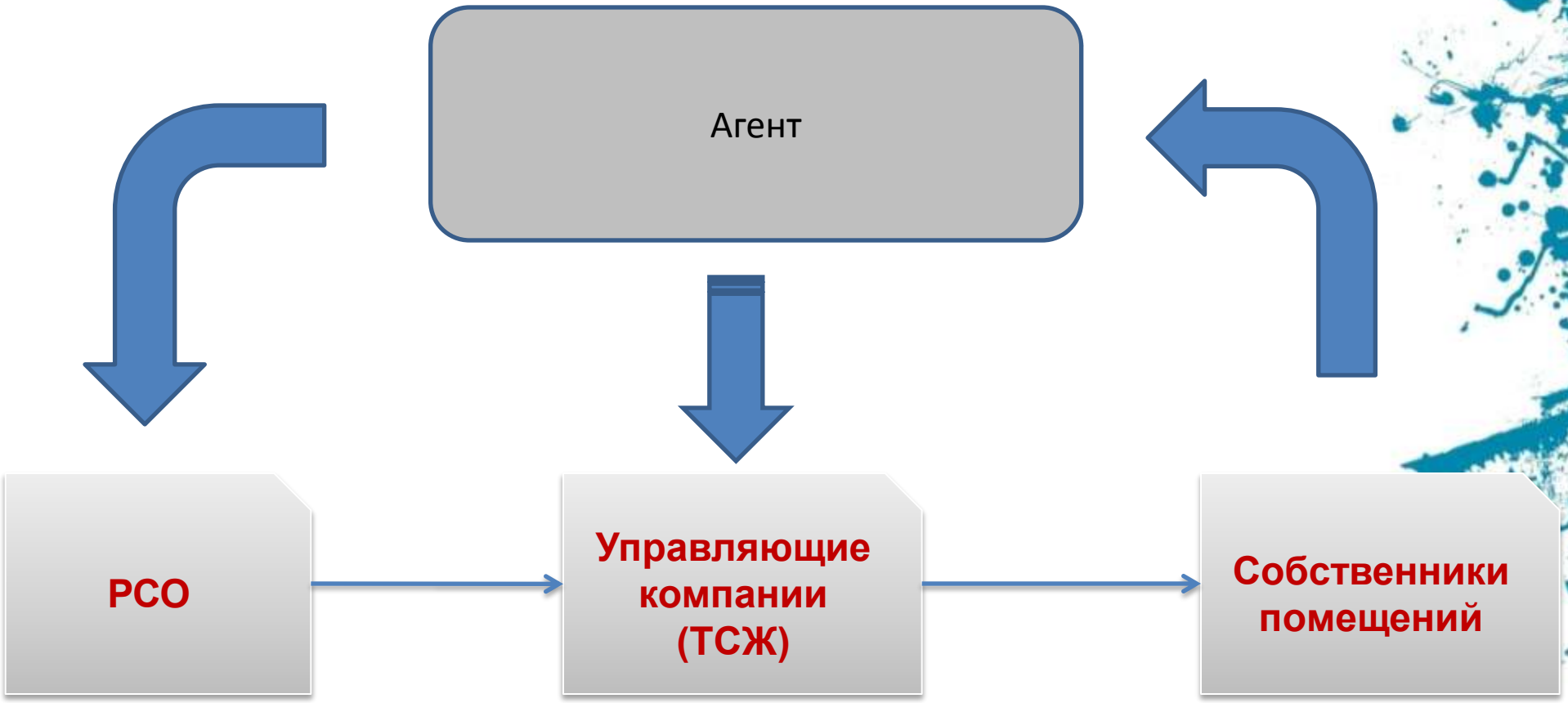
Вариант 1.
Вычет делаем на конец года и он уменьшает сумму налога за 4 квартал (может вызвать спор с налоговиками)

Вариант 2.
Вычет делаем тогда, когда физически вернем деньги собственникам.

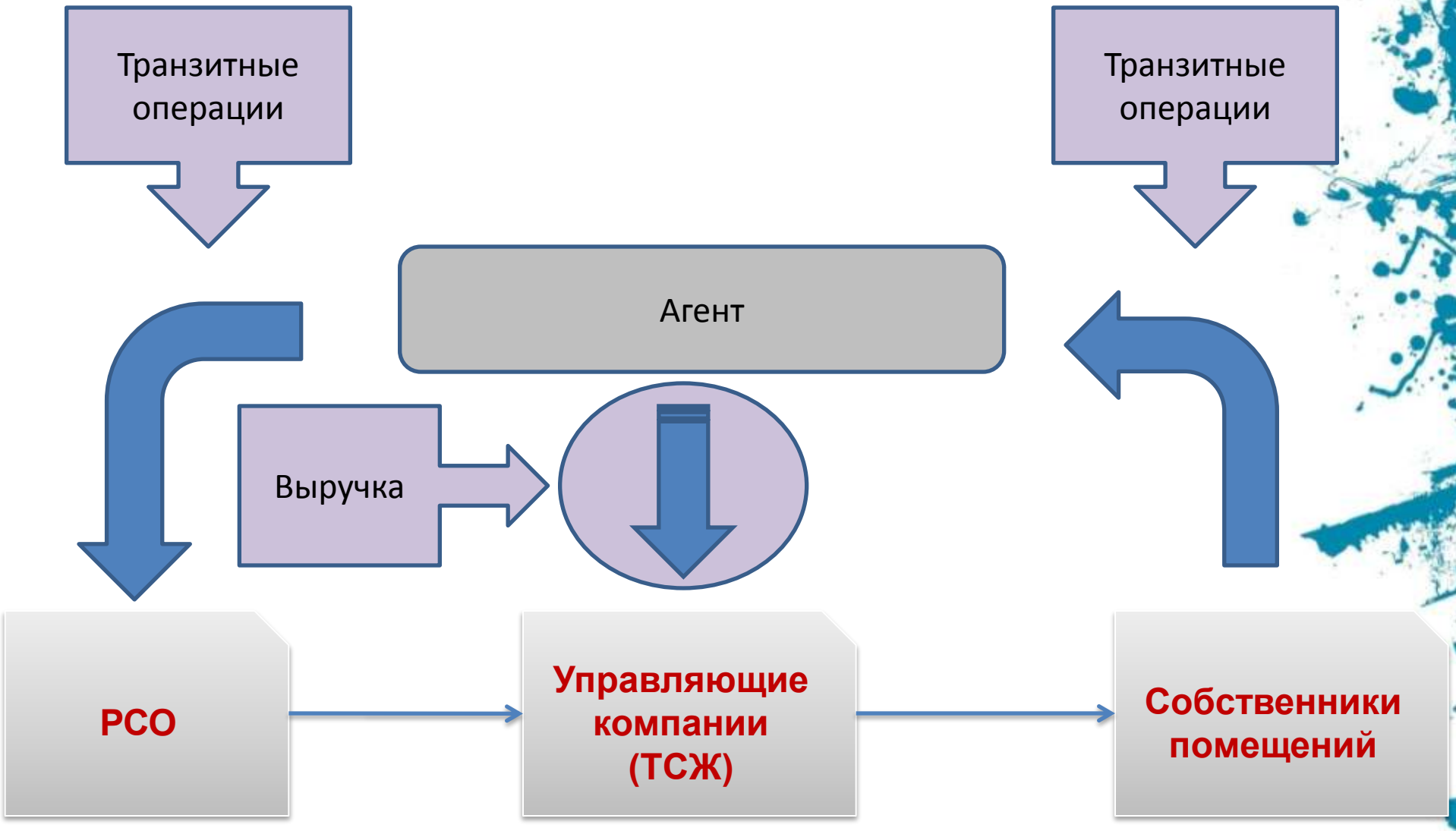
УК (ТСЖ) – исполнитель коммунальных услуг



УК (ТСЖ) – исполнитель коммунальных услуг



УК (ТСЖ) – исполнитель коммунальных услуг



УК (ТСЖ) – исполнитель коммунальных услуг

Агентские взаимоотношения (Глава 52 ГК РФ)

Юридические действия совершаются агентом:

- от своего имени
- от имени принципала

Принципал (управляющая компания или ТСЖ) обязаны (ст.1006 ГК РФ):

Уплатить агенту вознаграждение в размере и порядке, установленным агентом

УК (ТСЖ) – исполнитель коммунальных услуг

Договор поручения (Глава 49 ГК РФ)

Юридические действия совершаются агентом:

- от своего имени
- от имени принципала

Принципал (управляющая компания или ТСЖ) обязаны (ст.1006 ГК РФ):

Уплатить агенту вознаграждение в размере и порядке, установленным агентом

УК (ТСЖ) – исполнитель коммунальных услуг

Договор комиссии (Глава 51 ГК РФ)

Юридические действия совершаются комиссионером:

от своего имени

Право собственности к комиссионеру не переходит

Вещь, поступившая от комитента к посреднику или приобретенная посредником за счет комитента, является собственностью последнего (ст. 996 ГК РФ).

Переход на прямые договора с РСО

Утверждены постановлением
Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124

Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями

30. В договоре ресурсоснабжения может предусматриваться право отказаться от его исполнения полностью:

а) для ресурсоснабжающей организации - **при наличии у исполнителя признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца).** Данное условие должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате соответствующего вида коммунальной услуги, в том числе путем предоставления им этого вида коммунальной услуги ресурсоснабжающей организацией **вплоть до заключения договора ресурсоснабжения с иным исполнителем или напрямую с потребителями**, а также путем уведомления потребителей о наличии у исполнителя такой задолженности и возможности выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления многоквартирным домом, иной управляющей организации и заключения договора ресурсоснабжения напрямую с ресурсоснабжающей организацией в случае выбора непосредственного способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме;

Контактная информация:

Юрий Кочетков, генеральный директор
+7 917 547 27 64
burmistr@burmistr.ru

www.burmistr.ru
www.forum.burmistr.ru