

*для информирования
руководителей и бухгалтеров управляющих
организаций сферы ЖКХ*



Уважаемые руководители и председатели Управляющих Организаций!
В этом выпуске Аналитической записки мы подготовили следующие актуальные темы на 2019 г.:

- **Что является доходом ТСЖ (ЖСК)** и подлежит налогообложению
- **Актуальная тема:** Смена главного бухгалтера (бухгалтера). Передача дел.
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Сроки раскрытия информации в 2019 г.
- **Календарь для руководителя и бухгалтера сферы ЖКХ** - все даты подачи отчетности и раскрытия информации для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК.
Скачать календарь можно [здесь](#).

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

ИЗМЕНЕНИЯ ДЛЯ ТСЖ, ЖСК, УК С 1 ЯНВАРЯ 2019 Г.

С 2019 г. взнос в ПФ РФ увеличится с 20 до 22%, в ФСС РФ составит 2,9%, а ФФОМС — 5,1%, что в сумме составит 30%. То есть размер страховых взносов, отчисляемых в бюджетные фонды, увеличится на 10% с 1 января 2019 г.



С 1 января 2019 г. ТСЖ, ЖСК, УК, применяющее упрощенную систему налогообложения, не вправе применять пониженные тарифы страховых взносов, а должны руководствоваться ст. 425 НК РФ.

О других основных изменениях в сфере ЖКХ в 2019 г. [читайте здесь](#).

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЧЕГО ОЖИДАТЬ?

ИЗМЕНЯЕТСЯ ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Постановление Правительства РФ
от 28.12.2018 г. №1708



Вступает в силу Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 г. №1708, в котором скорректированы правила взимания платы за отопление в многоквартирных домах. Указанное Постановление издано в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 10.07.18 №30-П в котором отдельные положения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Если собственник квартиры перешел на индивидуальное отопление, то его нельзя заставить платить за отопление в общем порядке. В этом случае необходимо выделить размер платы отдельно за ОДН и отдельно плату за отопление помещения, которая должна быть исключена из платежки.

ИЗМЕНЕНИЯ ПРИ ВЫБОРЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Постановление Правительства от
14.12.18 г №1541

Порядок был изменен Постановлением Правительства от 14.12.18 г №1541. В конкурсе на управление может участвовать УО, которая не имеет задолженности перед РСО и не погашенных административных штрафов. Также если собственники выберут способ управления и реализуют его, то конкурс отменяется. Под реализацией понимается заключение договора с выбранной управляющей компанией.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК с 1 января 2019 г.

ВНИМАНИЕ: с 1 января 2019 г. все УО обязаны раскрывать информацию в ГИС ЖКХ и на Реформе ЖКХ! Для ТСЖ/ТСН ответственность за нераскрытие информации наступит с 1 июля 2019 г. Все остальные УК и ЖСК обязаны раскрывать информацию с 1 января 2018 г. Подробнее читайте по ссылке: gkhhelp.ru

ЖКХ-Проф предлагает вам квалифицированную помощь в раскрытии информации в ГИС ЖКХ, на Реформе ЖКХ и в соблюдении законодательства.

Мы берем на себя все заботы ЖСК, ТСЖ/ТСН, УК по раскрытию и поможем избежать штрафов со стороны контролирующих органов.

**РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ
4900 РУБ*.**

**РЕГИСТРАЦИЯ НА ПОРТАЛЕ
ГИС ЖКХ
3000 РУБ.**

**АУДИТ РАЗМЕЩЕННОЙ
ИНФОРМАЦИИ
1000 РУБ.**

*стоимость при заключении
договора на раскрытие
информации в ГИС ЖКХ,

отдельно оплачивается
получение ЭЦП

Проверим полноту
размещенной информации по 731
Постановлению

УБОРКА ПОД МУСОРНЫМИ КОНТЕЙНЕРАМИ

Постановлением Правительства т 15.12.18 № 1572.

Постановлением Правительства т 15.12.18 № 1572. По новым правилам управляющие организации не убирают площадки под мусорным контейнером.

ПОПРАВКИ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ

ФЗ от 27 декабря 2018 г. N 558-ФЗ



8 января 2019 года вступили в силу поправки в ЖК РФ, согласно которым требования жилищного законодательства к организации проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме применяются в отношении как жилых, так и нежилых помещений в МКД (Федеральный закон от 27 декабря 2018 г. N 558-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме").

ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ

ФЗ от 29.07.18 №226-ФЗ

С 1 января 2019 года субъекты РФ вправе распространять компенсацию расходов по уплате взноса на капремонт на новые категории граждан в соответствии с Федеральным законом от 29.07.18 №226-ФЗ.



**АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА
ВЫПУСКА**

СМЕНА ГЛАВНОГО БУХГАЛТЕРА. ПЕРЕДАЧА ДЕЛ. ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ.

Все руководители Управляющих Организаций сталкиваются со сменой главного бухгалтера (бухгалтера) в разное время и по разным причинам. Это может быть:

- Заявление об увольнении по своей инициативе
- Необходимость лечения, длительность которого не определена или уходит в декрет
- Увольнение по нашей инициативе (работодателя)
- Меняет место жительства и переезжает
- Выходит на пенсию
- и т.д.

И неважно кого вы выбрали взамен нового главного бухгалтера или аутсорсинговую



(бухгалтерскую) компанию проводит передачу дел нужно обязательно иначе в последствии трудно будет найти виноватых.

Итак, сегодня мы приведем в нашей статье пошаговую инструкцию с образцами документов для передачи дел между бухгалтерами с комментариями.

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПЕРЕДАЧИ ДЕЛ БУХГАЛТЕРУ

1. Ознакомьте нового главного бухгалтера с должностной инструкцией или внимательно прочтите договор с бухгалтерской компанией.

2. Издаете приказ о передаче дел и ознакомливаете предыдущего и нового главного бухгалтера/бухгалтера/представителя бухгалтерской компании. Хорошо если у Вас в ТСЖ принято Положение о приеме-передаче дел при смене главного бухгалтера и там прописан порядок и срок. Такое положение можно принять один раз на общем собрании ТСЖ и в дальнейшем работать по этому положению. Образец Приказа о передаче дел и Образец примерного положения о приеме-передаче дел при смене главного бухгалтера вы можете скачать нас на сайте.

3. Проводиться инвентаризация и проверяется состояние учета и отчетности в программе в которой ведется учет ТСЖ. Рекомендуем провести сверки по расчетом с бюджетом, а именно с ФНС, Пенсионным Фондом и ФСС, что нет задолженности у ТСЖ перед бюджетом. Также получить акты сверок с РСО и прочими поставщиками.

4. Передача документов новому главному бухгалтеру или представителю бухгалтерской компании. В случае отсутствия документов, которые должны быть, необходимо взять объяснения с предыдущего главного бухгалтера.

5. Составление и подписание Акта приема-передачи дел при смене главного бухгалтера. Составляется Акт в 2-х экземплярах, один отдается предыдущими главному бухгалтеру, второй остается в ТСЖ. Мы подготовили для Вашего удобства Акт приема-передачи дел.

Образец Акта приема-передачи дел в 2-х частях скачивайте [на сайте](#).

Запомните, что главный бухгалтер не вправе уйти не передав дела, но у Вас есть две недели на принятие дел, поэтому мы рекомендуем обязательно принять положение о передаче дел при смене главного бухгалтера.

Обращаем внимание, что если у Вас главный бухгалтер уходит на пенсию, то он может не отрабатывать две недели. В этом случае мы рекомендуем, заранее у главного



РЕШАЕМ СЛОЖНЫЕ СИТУАЦИИ:

- ПРОВЕРКИ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ,
- ПОДГОТОВКА ОБЩИХ СОБРАНИЙ,
- СУДЫ С СОБСТВЕННИКАМИ
- НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

КОНСУЛЬТАЦИИ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ

для руководителей
ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК

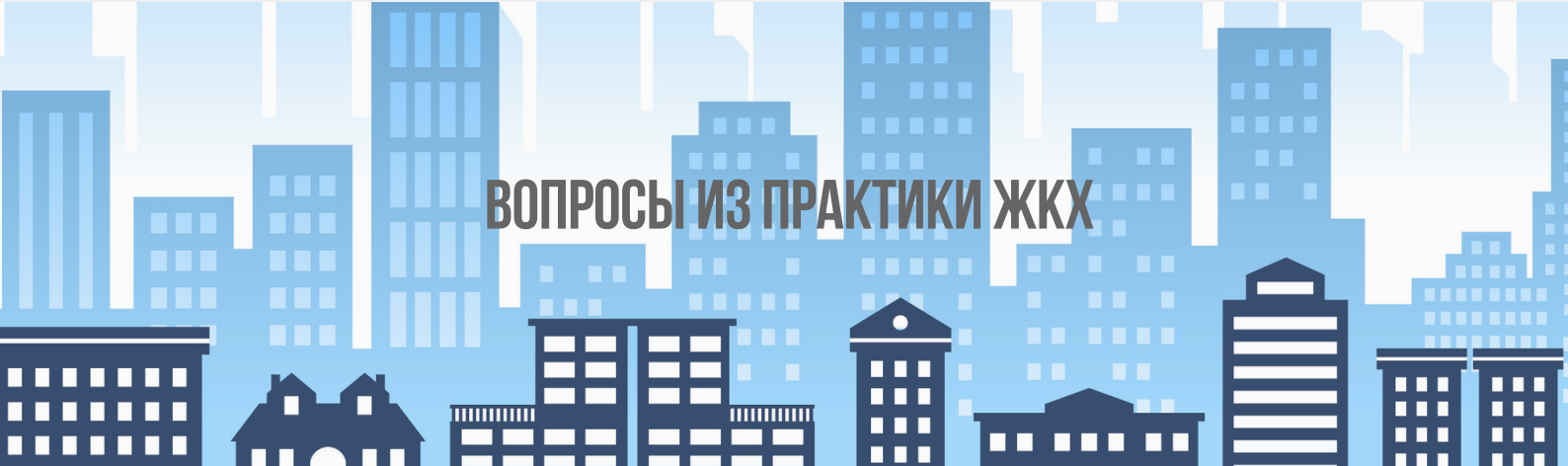
+7 (812) 327 09 10
info@gkhhhelp.ru

ПН-ПТ 9:30 - 18:00

бухгалтера уточнить собирается он продолжить работать или пойдет на пенсию, чтобы иметь возможность подготовиться к уходу главного бухгалтера.

Так будет выглядеть алгоритм передела, если вы уже нашли бухгалтера или бухгалтерскую компанию. Но что делать если вы еще ищите нового сотрудника, а время двухнедельной отработки главного бухгалтера уже подходит к концу. Мы рекомендуем, Вам чтобы не терять время, сразу как только вы узнаете, что главный бухгалтер увольняется назначьте комиссию, которая будет проводить инвентаризацию в ТСЖ, обязательно в состав комиссии включите членов ревизионной комиссии.

[Скачать образцы](#) Приказа и Положения о порядке приема-передачи дел, а также Акты о приема-передачи дел от главного бухгалтера можно [здесь](#).



ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ДОХОДОМ ТСЖ (ЖСК) И ПОДЛЕЖИТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ?

ТСЖ является некоммерческой организацией (пп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ).

Средства ТСЖ состоят из следующих (п. 2 ст. 151 ЖК РФ):

- обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов ТСЖ;
- платежи от собственников жилья, которые не являются участниками ТСЖ;
- доходы от предпринимательской деятельности ТСЖ, направленной на выполнение целей, задач и обязанностей ТСЖ (ст. 152 ЖК РФ);
- субсидии на эксплуатацию общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии;

При определении доходов при УСН не учитываются, в частности, доходы, полученные в рамках целевого финансирования (пп. 1 п. 1.1 ст. 346.15, пп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ) и целевых поступлений (п. 2 ст. 251 НК РФ)

- пожертвования;
- бюджетные средства на финансирование капремонта в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ и ЖК РФ;
- средства собственников жилья, поступающие в ТСЖ на проведение ремонта.

Эти доходы не учитываются для целей налогообложения только в том случае, если ТСЖ ведет раздельный учет доходов и расходов по целевым средствам. Если раздельный учет отсутствует, то целевые поступления учитываются в доходах упрощенца на общих условиях.

Порядок ведения раздельного учета ТСЖ разрабатывает самостоятельно и закрепляет его в своей учетной политике для целей налогообложения.

Так с каких же средств товарищество обязано платить налоги? К налогооблагаемым видам деятельности можно отнести:

- аренду помещений или общего имущества дома;
- сервитуты;
- аренда площадей под рекламные стенды;
- оплата от интернет-провайдеров;
- размещение рекламы и вывесок на фасадах зданий;
- пени.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ВОЗМОЖНО ЛИ РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ ВЫВЕСКИ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ?

Характер вывески, размещенной на общем имуществе дома, не имеет правового значения для оценки законности оспоренного предписания, поскольку независимо от того, является ли она рекламой или служит целью доведения до потребителей соответствующей информации, ее размещение без решения собственников помещений многоквартирного дома не допускается в силу вышеприведенных нормативных поло-

жений. Из приведенных правовых норм следует, что передача в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома допускается только по решению общего собрания собственников помещений такого дома, независимо от того, передается ли общее имущество для установки рекламных конструкций или для других целей.

Это не было учтено судами первой и апелляционной инстанций, указавшими, что передача в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома для размещения каких-либо конструкций требуется только в случае, если такие конструкции носят рекламный характер. Пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества такого дома.

Как установлено судом, на несущей стене многоквартирного дома ответчиком закреплена вывеска.

Судом также установлено, что согласие собственников помещений многоквартирного дома на размещение данной вывески ответчиком получено не было.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.12.18, дело № А26-3377/2018.

КАЛЕНДАРЬ ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ И БУХГАЛТЕРА ЖКХ

Мы знаем как, порой, сложно соблюдать все сроки предоставления отчетов и размещения информации.

Поэтому мы решили помочь руководителям, председателям и бухгалтерам сферы ЖКХ, и подготовили для вас

Календарь для руководителя и бухгалтера сферы ЖКХ с указанием всех сроков подачи отчетности и сроков раскрытия информации на 2019 г.

Для подписчиков ЖКХ-Проф доступен для скачивания в 2 форматах:

- ➔ Полный **Календарь для руководителя и бухгалтера сферы ЖКХ** (для печати)
- ➔ **Обои для рабочего стола** Календарь для руководителя и бухгалтера сферы ЖКХ

СРОКИ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ НА ГИС ЖКХ: ЧТО И КОГДА НЕОБХОДИМО РАЗМЕЩАТЬ

Объем информации, а также сроки внесения в ГИС ЖКХ утверждены совместным приказом Минкомсвязи № 74 и Минстроя № 114/пр от 29 февраля 2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»

Но для различной информации регламентированы разные сроки раскрытия. Разберем о том какие сроки раскрытия утверждены подробнее:

В течение 5 дней с момента возникновения события подлежит размещению:

- информация об обращениях потребителей коммунальных услуги о результатах рассмотрения таких обращений;
- информация по формированию фонда капитального ремонта
- сведения об объемах сбережения энергоресурсов при реализации энергосервисных договоров;

В течение 7 дней с момента возникновения обязанности по управлению МКД или изменения ранее внесенной информации:

- общие сведения об управляющей компании, ТСЖ, ЖСК (ОГРН, ИНН, лицензия, адрес, руководителе, режиме работы, контактные данные, режим работы, место приема посетителей, данные о членстве в СРО и т.п.);
- сведения о платежных реквизитах УК, ТСЖ, ЖСК, а также сведения о кредитной организации, через которую осуществляются платежи;
- перечень КУ по управлению и содержанию ОИ дома и их исполнителях (при заключении отдельного договора с третьими лицами или типового договора);
- информация о сроках выставления платежных документов и платежах по ним;
- сроки снятия показаний с приборов учета;
- данные о количестве и периоде оказания услуг, по которым осуществляется проверка качества, а также услугах, оказанных с отклонениями от установленных параметров качества;
- сведения о договорах по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, исполнителях таких договоров, а также об оплате по этим договорам;
- сведения о лицевых счетах собственников;
- информация о предоставлении общего имущества МКД в пользование сведения о заключенных договорах по энергосбережению;

В течение 7 дней с момента возникновения обязанности по управлению МКД и 2 дней с момента изменения ранее внесенной информации:

- сведения об общедомовых приборах учета;

В течение 7 дней с момента возникновения обязанности по управлению МКД и 5 дней с момента изменения размещенной информации:

- информация по индивидуальным приборам учета;

Не позднее 10 дней с момента принятия соответствующего решения:

- информация по индивидуальным приборам учета;

В течение 15 дней с момента возникновения обязанности по управлению многоквартирным домом и 7 дней с момента изменения в ранее внесенной информации:

- данные об услугах (работах) по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества при оказании их самой управляющей компанией либо ТСЖ (ЖСК), а также их стоимости и периоде действия;

В течение 15 дней с момента возникновения обязанности по управлению многоквартирным домом или изменения размещенных данных:

- устав ТСЖ, ЖСК, протокол о создании/ликвидации товарищества (кооператива), данные о его членах, председателе, членах правления и ревизионной комиссии;
- общие сведения о самом многоквартирном доме (адрес, год постройки, кадастровый номер, количество этажей, лифтов и тому подобные данные о конструктивных элементах дома;
- данные по земельному участку, на котором расположен дом;
- сведения о каждой из квартир в доме (площадь, номер, данные кадастрового учета и пр.);
- сведения о каждом из нежилых помещениях в многоквартирном доме;
- сведения об общем имуществе дома;

ЕЖЕМЕСЯЧНО НЕОБХОДИМО РАЗМЕЩАТЬ В ГИС ЖКХ

Ежемесячно необходимо размещать показания индивидуальных, комнатных и общедомовых приборов учета.

Ежемесячно не позднее 1 числа следующего месяца по состоянию на 1 число следующего за расчетным месяца

- данные о задолженности/переплате за коммунальные ресурсы и оплате жилого помещения

Ежемесячно в срок не позднее 10 числа следует размещать

- Сведения по количеству заявлений по капремонту и результатам их рассмотрения

Ежемесячно в срок не позднее 25 числа следующего месяца по состоянию на 15 число следующего за расчетным месяца:

- объем поступивших денежных средств;
- данные о состоянии расчетов с РСО

ЕЖЕГОДНО

- отчеты правления, управляющей компании;
- годовые бухгалтерские отчеты;
- годовые сметы и отчеты о доходах/расходах;

Подробнее о сроках читайте на сайте gkhhhelp.ru

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Аварийно-диспетчерская служба. Новые правила работы с 1 марта 2019 г.
- **Вопрос-ответ:** на что обратить внимание при заключении договора бух.обслуживания
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** ГИС ЖКХ для собственников. Польза и опасности для УО.

У вас есть вопросы?

Отправьте ваш вопрос на почту info@gkhhhelp.ru и наши специалисты бесплатно ответят на них в след.номере!
На самые интересные вопросы мы ответим лично!

ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ НА РАССЫЛКУ И ВЫ НЕ ПРОПУСТИТЕ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!