

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА #30

для информирования
руководителей управляющих
организаций сферы ЖКХ

ЖКХ - ПРОФ 

Здравствуйте, уважаемый руководитель!

Для Вашего удобства мы подобрали самые актуальные новости и статьи сферы ЖКХ. С 1 октября в силу вступают изменения по взысканию долгов ЖКХ, россиянам запретили курить на балконах, а поставщикам ресурсов запретили включать банковские комиссии в тарифы ЖКХ.

Об этом и других актуальных темах читайте в свежем выпуске Аналитической записки для сферы ЖКХ:



Актуальная тема:

Как УО снизить расходы? Реальные кейсы работы от ТСЖ в Санкт-Петербурге



Вопрос-ответ:

Взыскание долгов ЖКХ по новым правилам с 1 октября 2019 г.



Судебная практика:

Кто должен платить за применение повышающих коэффициентов по коммунальным услугам?



Эксперт ГИС ЖКХ:

Как зарегистрироваться в ГИС ЖКХ?

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА


ПОСТАВЩИКАМ РЕСУРСОВ ЗАПРЕТИЛИ ВКЛЮЧАТЬ БАНКОВСКИЕ КОМИССИИ В ТАРИФЫ ЖКХ

Поставщикам ресурсов запретили включать затраты на уплату комиссий банкам за перевод платежей граждан в тарифы ЖКХ. Такое постановление правительства подписал премьер-министр Д.Медведев. Однако тарифы без комиссий мы увидим в 2021 году.

Инициатором новой нормы - ФАС. С помощью изменений правил в ФАС рассчитывают снизить финансовую нагрузку на плательщиков коммунальных сборов, создать условия для развития ценовой конкуренции на рынке платежных услуг, исключить неоправданные преимущества для платежных организаций. ФАС известны случаи, когда в тариф ЖКХ закладывались комиссии до семи процентов от суммы переводов

Подробнее читайте по ссылке gkhhelp.ru





НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЧТО ОЖИДАЕТ?

ЗАПРЕТ НА ПРОДАЖУ АЛКОГОЛЯ В ЗАВЕДЕНИЯХ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

Поправки в ст. 16 «О
гос.регулировании производства и
оборота этилового спирта»



Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

Госдума в первом чтении приняла законопроект, который позволяет региональным властям ввести запрет на продажу алкоголя в заведениях, расположенных в МКД, на основании решения собственников. Об этом сообщается на сайте Думы.

Документ предусматривает поправки в ст. 16 закона «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта». Согласно нововведениям, заведение, расположенное в многоквартирном доме или на прилегающей к нему территории, может продавать алкоголь только в том случае, если имеет зал для обслуживания посетителей площадью не менее 20 кв.м. Также законопроект наделяет власти регионов правом устанавливать дополнительные условия для розничной продажи алкоголя в помещениях общественного питания, прилегающих к жилым домам. Например, наделяет их правом ввести полный запрет на продажу алкоголя в таких заведениях, если этого потребуют собственники квартир.

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАПРЕТИЛО КУРИТЬ НА БАЛКОНАХ

Постановление Правительства РФ
от 20 сентября 2019 г. № 1216

Соответственно, отныне россияне не смогут жарить шашлыки, курить и зажигать свечи на балконах. Кроме того, установлены новые требования к обеспечению пожарной безопасности медицинских учреждений и кинотеатров. Последние, в частности, будут обязаны перед сеансами информировать зрителей о действиях в случае возгорания. В больницах палаты для детей и тяжелобольных пациентов будут оборудованы на первых этажах. Новые правила противопожарного режима вступят в силу с 1 октября текущего года.

Подробнее читайте на сайте gkhhelp.ru.

Правительство утвердило изменения в правила противопожарной безопасности, предусматривающие введение запрета на использование открытого огня на балконах квартир, гостиниц и общежитий.

Изменения в правила инициировало МЧС. «Теперь законом запрещено использование открытого огня на балконах и лоджиях квартир, в жилых комнатах общежитий и номерах гостиниц», — заявили агентству в ведомстве.

В РОССИИ ПЛАНИРУЮТ СОЗДАТЬ ЕДИНУЮ БАЗУ ДАННЫХ ПЛАТЕЛЬЩИКОВ ЖКУ

Проект Минстроя и Госдумы



В России планируют создать электронную базу персональных данных плательщиков коммунальных услуг. Этот вопрос Минстрой прорабатывает с депутатами Госдумы. Как рассказал первый зампред комитета ГД по жилищной политике и ЖКХ Сергей Пахомов, единую систему намерены реализовать к апрелю 2020 года.

Замглавы Минстроя М.Егоров сообщил, что вопрос находится на стадии обсуждения — ведомство прорабатывает его в том числе с экспертным сообществом.

1 октября вступает в силу закон, который не позволяет подавать иск в суд без указания так называемых идентификаторов ответчика (например, СНИЛС, серия и номер паспорта, ИНН и другие).

Подробнее на <http://gkhhelp.ru>

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

КАК УО СНИЗИТЬ РАСХОДЫ? РЕАЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ И КЕЙСЫ РАБОТЫ ОТ ТСЖ И УК ПЕТЕРБУРГА

Рост затрат на обслуживание и содержание МКД, постепенное повышение услуг поставщиков и РСО приводят к тому, что каждая УО сталкивается с проблемой нехватки денег. Что приводит к повышению квартплаты собственников. Но к увеличению оплаты ЖКУ готовы далеко не все собственники недвижимости. Но при этом все хотят видеть чистые парадные, убран-

ные и ухоженные дворы, вовремя вывезенный мусор и пр. Но как это сделать, если жильцы и собственники МКД не согласны на дополнительные расходы?

Специалисты ЖКХ-Проф собрали для вас [рекомендации по снижению расходов](#) в управляющей организации сферы ЖКХ, основываясь на успешном опыте ТСЖ и УК г.Санкт-Петербурга:

1. ВОЗВРАТ ПЕРЕПЛАТЫ ПО СТРАХОВЫМ ВЗНОСАМ

На протяжении 2018-2019 гг. в ходе работы с различными ТСЖ/ТСН и Управляющими компаниями мы выявили тенденцию переплат по страховым взносам за 2017 -2018 гг.

«Откуда могли взяться переплаты, если мы платим все строго по расчетам?» - спросите вы. С 2017 гг. применяются льготные ставки по страховым взносам для УО, ТСЖ и ЖСК. Многие руководители и бухгалтера не были осведомлены о такой возможности и, таким образом, сформировалась переплата, которую можно вернуть на р/с УО.

Пример: ТСЖ из г.Пушкин обратились за аудитом к нам.

В ходе проверки эксперты выявили, что за 2017-2018 гг. были излишне уплачены более 100 тыс.руб. Провели работу с налоговой по возврату излишне уплаченных налогов. Всю сумму переплаты взносов удалось успешно вернуть на р/с организации.

Советуем и Вам проверить наличие переплат!

Наши специалисты готовы помочь всем нашим подписчикам выявить наличие переплаты взносов **БЕСПЛАТНО!**

Оставляйте заявку +7 812 327-09-10 или на info@gkhhhelp.ru.



**1-Й МЕСЯЦ
ОБСЛУЖИВАНИЯ
БЕСПЛАТНО**

при переходе из
ВЦКП или ЭЛЛИС

**Консультация
БЕСПЛАТНО**

УСЛУГИ РАСЧЕТНОГО ЦЕНТРА ДЛЯ ЖКХ

- Начисление ЖКУ, пени
- Прием показаний ИПУ
- "Горячая" линия для жильцов
- Сопровождение проверок
контр.органов



**ОТ
4900
руб./мес.**

Помогаем ТСЖ, ЖСК и УК снижать расходы
Освободим от общения с жильцами и контролирующими органами

**bpprof.ru
327-09-10**

2. ПЕРЕДАЧА НА АУТСОРСИНГ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА УО И РАСЧЕТА КВАРТПЛАТЫ

Аутсорсинг бухгалтерии - полная или частичная передача ведения бухгалтерского учета специализированной компании.



КАК ЭТО ПОМОЖЕТ СНИЗИТЬ РАСХОДЫ УО:

- Экономия на оплате бухгалтеру: стоимость услуг аутсорсинговой компании, как правило, ниже, чем оплата труда 1 бухгалтера;
- Экономия на налогах: отсутствует необходимость уплачивать все налоги с заработной платы бухгалтера. А это приличная сумма, которую можно направить на нужды УО
- Экономия на рабочем месте: нет необходимости в оборудовании рабочего места, приобретении ПК и прочего оборудования, бухгалтерских программ и их обновлении и тех.обслуживании.

Пример ТСЖ "Ромашка":

На примере рассказываем Вам об успешном опыте уменьшения расходов, которого удалось добиться ТСЖ «Ромашка» с помощью внедрения бухгалтерского аутсорсинга. Кроме того, это ТСЖ начало выплачивать многомесечные долги ТГК из освободившихся финансовых ресурсов.

ТСЖ «Ромашка» имели приходящего бухгалтера, которому выплачивали ежемесячную зп = 36 тыс.р.. Так как бухгалтер был устроен официально, также оплачивали зарплатные налоги – 33 %. Годовое обслуживание рабочего места бухгалтера обходилось еще в 20 тыс.р.

Однажды бухгалтер не пришла на работу, не отзывалась на звонки и председателю осталось только обратиться за ведением бухгалтерии в специализированную компанию Центр обслуживания бизнеса "БукКипер Проф".

С приходящим бухгалтером **БЫЛО**:

- Официальная зарплата бухгалтера = 36 000 р. (или 432 000 р/год);
- Затраты на зарплатные налоги – 56 160 р/год;
- Рабочее место сотрудника и его.

С бухгалтерским аутсорсингом **СТАЛО**:

- Ежемесячное бух. обслуживание ТСЖ «Ромашка» составило – 15 000р, Экономия = 30%;
- Общие затраты на бухгалтера уменьшились более чем на 300 000 р/год;
- Это позволило сократить долги ТСЖ перед ТГК.

ТСЖ «Ромашка» удалось сэкономить более 300 тыс.руб в год (!!!) только на затратах на бухгалтерию и налоги. Это позволило ТСЖ частично покрыть долги перед ТГК.

На примере ТСЖ «Ромашка» видно как можно уменьшить расходы в УО и улучшить качество работы просто передав бухгалтерию и расчет ЖКУ на аутсорсинг.

Если вам нужна консультация по сокращению расходов в УО, аудит бухгалтерии, консультация и ли расчет квартплаты?

Обращайтесь к специалистам bkpprof.ru или по эл.почте info@bkpprof.ru.

3. АУТСОРСИНГ УПРАВЛЕНИЯ

Передача некоторых работ другой организации может принести значительную экономию, а также повысить качество услуг, предоставляемых собственникам МКД.

Мы расскажем о преимуществах аутсорсинга в сфере ЖКХ, в частности в деятельности управляющей организации.

Организация, управляющая МКД, по закону обязана предоставлять потребителям необходимый минимум услуг, закрепленный законодательно. Некоторые из услуг (обслуживание лифтов, противопожарных систем) должны быть оказаны только специализированными предприятиями.



В 2019-2020 гг. есть 2 варианта аутсорсинга управления в МКД:

1) Частичная передача услуг

Передача части функций по управлению МКД сторонним исполнителям дает компании возможность:

- Снизить расходы и сосредоточиться на основных направлениях бизнеса;
- Позволит улучшить сервис и увеличить индекс лояльности собственников;
- Гибко реагировать на изменение рыночных условий, сохраняя при этом эффективность управления и возможность влиять на окончательные решения.

Проанализируйте затраты по имеющимся в организации процессам и выделите наиболее зна-

чимые. В результате оценки Вы сможете оценить, как изменятся затраты при передаче тех или иных функций сторонним исполнителям.

Например, функции по уборке подъездов и прилегающей территории выгоднее передать клининговой компании. Почему? Потому что клининговая компания использует меньше ручного труда и больше механизированного. Соответственно, имеет меньшие издержки на заработную плату. То же самое с обслуживанием домофонов, диспетчерской службой, службой консьержей.

2) Полная передача управления МКД

Управляющая организация (ТСЖ/ТСН, ЖСК) вправе передать на аутсорсинг абсолютно все работы и заниматься лишь управлением, т. е. формальной организацией предоставления услуг по содержанию и ремонту МКД.

В этом и заключается смысл словосочетания «управляющая организация». Возможно, такой подход является наиболее эффективным с точки зрения обеспечения качества услуг и сокращения затрат.

Но в полной передаче управления МКД есть и свои опасности для руководителя ТСЖ/ТСН, ЖСК:

- утрата контроля за передаваемыми функциями (в какой-то степени);
- снижение качества при неудачном выборе подрядчика;
- увеличение вероятности утечки информации;
- зависимость от партнера, особенно при передаче ключевых функций;
- утрата обратной связи от потребителей
- и пр.

Уважаемые руководители управляющих организаций, мы рассказали вам только 3 самых популярных варианта снижения затрат. Существуют и иные способы, но об этом мы расскажем в наших следующих выпусках аналитической записки.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ за нераскрытие информации наступила с 1 июля 2019 г. для всех управляющих организаций. Проверьте полноту раскрытия данных, чтобы избежать штрафов!

Подробнее по ссылке: gkhhelp.ru.

ЖКХ-Проф помогает УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК в раскрытии информации по 731 ПП РФ.

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

Раскрытие по 731 ПП без
заполнения форм

**РАСКРЫТИЕ НА
ГИС ЖКХ
4950 РУБ./МЕС**

Минимизируем штрафы
от контр.органов

**АУДИТ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ
990 РУБ.**

Проверим размещенную
информацию с выдачей
заключения

ВОПРОСЫ ИЗ ПРАКТИКИ ЖКХ

ВЗЫСКАНИЕ ДОЛГОВ ЖКХ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ С 1 ОКТЯБРЯ 2019 Г.

Задолженность по услугам ЖКХ имеют на сегодня 2/3 россиян. Дорогие коммунальные услуги при маленьких зарплатах не позволяют вовремя их оплачивать. А после накопления долгов, управляющие организации взыскивают их через суд.

С 1 октября взыскание усложнится, в пользу должников по коммунальным услугам ЖКХ.

ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАЖДАНСКО-ПРОЦЕССУАЛЬНОМ КОДЕКСЕ РФ

Поправки коснутся ГКП РФ. В октябре 2019 года апелляционные и кассационные суды расширяют сферу влияния. Так же ФЗ 451 от 28.11.2018 года внесены изменения в ГПК РФ, КАС РФ и АПК РФ. Это означает, что упрощается процедура взыскания долга с жильцов.

Сегодня управляющая компания может направить заявление на выдачу судебного приказа, а судья единолично рассмотреть его. Вызова сторон процедура не требует. Достаточно документов о наличии долгов и заявления. Если документы в порядке, а должника не возражает, то суд выносит приказ. Процедура происходит за период меньше месяца и поставлена на поток. А должник часто узнает о задолженности, когда обнаружит арест счетов приставами или запрет при прохождении границы, когда отправится в отпуск. Обычно это происходит от ненадлежащего уведомления, факт которого сложно доказать. Но судебный приказ не отменяется, поскольку пропущен 10-дневный срок обжалования.

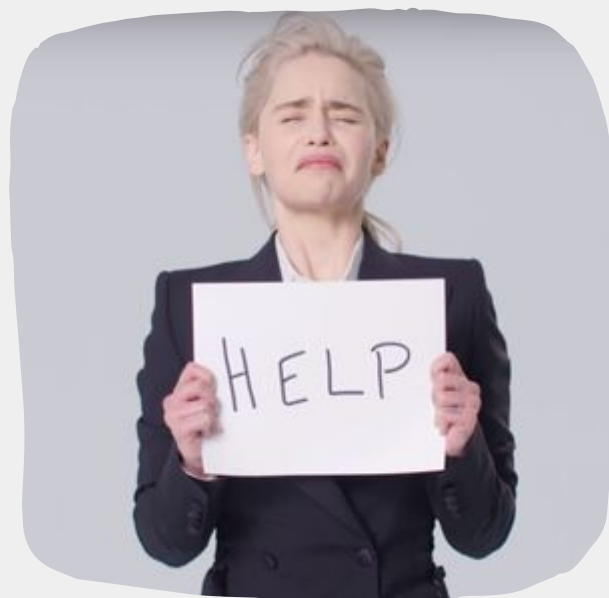
С 1 ОКТЯБРЯ СИТУАЦИЯ КАРДИНАЛЬНО ИЗМЕНИТСЯ, УСЛОЖНИТСЯ ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ДОЛГОВ ЖКХ.

Будут оглашены дополнительные требования к подаче и оформлению заявлений в суд. Если сейчас достаточно ФИО должника и его места жительства, то скоро этих данных будет недостаточно. Необходимо будет сообщить суду данные СНИЛС, паспорта, ИНН или родительских прав (либо документов на автомобиль).

Суд может отказать управляющей компании в принятии заявления, при отсутствии дополнительных данных. А поскольку коммунальные платежи закрепляют за жильцом на основании договора, у многих компании возникнут сложности. Не все жильцы заключают договор, либо указывают в нем ошибочные данные. Можно оспорить ситуацию, обратившись к нормативно-правовым актам РФ, например ГК РФ, Постановление Правительства РФ за № 354, но это займет время.

Запрашивать личные данные должников управдом пока не имеет законного права.

Законопроект, предлагающий отсрочку по вступлению в силу нового порядка, уже предложен на рассмотрение. Но в первом чтении отклонен, поэтому принятие его к 1 октября 2019 года под вопросом. Но ожидается, что управляющие компании будут максимально использовать свои полномочия по взысканию долгов, пока еще в силах это сделать.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

КТО ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ ЗА ПРИМЕНЕНИЕ ПОВЫШАЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПО КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ?

Управляющая организация в Санкт-Петербурге обратилась в суд с иском о взыскании с ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» задолженности – 236,7 тыс.рублей. Организация управляла домами, в которых были помещения, находящиеся в собственности города Санкт-Петербурга, при этом в них не было установлено счетчиков на воду.

Взыскиваемая задолженность образовалась в размере повышающего коэффициента к плате за холодное водоснабжение из-за отсутствия в жилых помещениях индивидуальных приборов учета.

Первая инстанция иск удовлетворила, деньги взыскала.

Арбитражный суд указал, что в силу ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги определяется при отсутствии приборов учета исходя из нормативов потребления. При этом при расчете платы за коммунальные услуги для собственников, которые по закону обязаны оснащать свои помещения приборами учета, но их не установили, применяются повышающие коэффициенты.

Суд пришел к выводу, что плата с применением повышающих коэффициентов может начисляться только в отношении собственников и не может взиматься в отношении нанимателей, которые не уполномочены сам устанавливать приборы учета и не несут такой обязанности.

С учетом того, что ответчик не подтвердил наличие приборов учета в своих помещениях и не доказал отсутствие технической возможности их установки, суд посчитал применение управляющей организацией повышающего коэффициента правомерным, а ее исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд по жалобе представителя собственника отменил решение нижестоящего суда и отказал в удовлетворении требований управляющей организации.

Необходимо отметить, что если коммунальные услуги предоставляет управляющая организация, то средства от применения повышающих коэффициентов являются доходами самой управляющей организации, которые могут быть направлены, среди прочего, на реализацию мероприятий по энергосбережению.

Таким образом, апелляционный суд проигнорировал обязанности собственника по установке приборов учета и несению дополнительных расходов в случае их отсутствия, что прямо предусмотрено законом.

Арбитражный суд Северо-Западного округа поддержал апелляционный суд, признав требования управляющей организации необоснованными. Дело дошло до Верховного суда РФ.

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Квалифицированная поддержка специалистов **ЖКХ-Проф** по проведению ОСС для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК.

СОПРОВОЖДЕНИЕ СОБРАНИЯ “ПОД КЛЮЧ”
- ОТ 10 000 РУБ.

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

Получить консультацию
- > info@gkhhelp.ru
или +7 812 327-09-10

Судебная коллегия отменила решения апелляционного суда и суда округа, оставив в силе решение арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Она указала, что закон возлагает на собственника обязанность по оборудованию помещения приборами учета независимо от того, к какому фонду оно относится (государственному, муниципальному или частному), и независимо от того, живет ли собственник в квартире или сдает ее внаем другим лицам.

Применение повышающего коэффициента обусловлено 2 обстоятельствами:

- предусмотренная законом обязанность собственника по оснащению квартиры приборами учета.
- отсутствие этих приборов учета, если техническая возможность их установки имеется.

ЭКСПЕРТ ГИС ЖКХ

ОТВЕТЫ ОТ ЭКСПЕРТОВ НА САМЫЕ ВАЖНЫЕ ВОПРОСЫ О ГИС ЖКХ

КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ В ГИС ЖКХ?

Отвечает эксперт отдела по работе с информационными системами ГИС ЖКХ:

В целях регистрации в ГИС ЖКХ и размещения в ней информации поставщикам и пользователям информации, за исключением граждан – физических лиц, необходимо получить электронную подпись. Руководители организаций получают

электронную подпись в аккредитованных удостоверяющих центрах, а руководители органов власти в Федеральном казначействе.

Далее, руководителям необходимо пройти процедуру идентификации и аутентификации в федеральной государственной информационной системе ЕСИА и зарегистрировать организацию или орган власти в ГИС ЖКХ.

Зарегистрировать организацию или орган власти в ГИС ЖКХ может только руководитель организации или иное должностное лицо, для которого в ЕГРЮЛ имеется запись "имеет право действовать от имени юр.лица без доверенности" и получивший в ЕСИА статус "Администратор организации в ГИС ЖКХ". При этом, обращаем внимание, что в личном кабинете руководителя организации или иного должностного лица организации, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности, в ЕСИА обязательно должен быть указан ИНН физического лица, совпадающий с ИНН, указанным в ЕГРЮЛ.

Перечень аккредитованных Минкомсвязью России удостоверяющих центров опубликован по адресу digital.gov.ru.

У вас есть вопросы к Экспертам по ГИС ЖКХ?

Пишите и наши специалисты **бесплатно** ответят на них в след. номере. На самые интересные вопросы мы ответим лично!

Отправляйте вопросы на почту info@gkhhelp.ru или по тел. **+7 (812)327-09-10**

В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Уголовная ответственность: за что могут привлечь УК, ТСЖ и ЖКС в 2019-2020 гг.
- **Вопрос-ответ:** Как избежать руководителю рейдерского захвата ТСЖ?
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Ответы на вопросы подписчиков

ПОДПИСЫВАЙСЯ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЬ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!