**Доходы управляющих компаний ЖКХ**

Прибыль управляющей компании складывается из нескольких категорий.

Платежи, поступающие от собственников жилья. Ежемесячно все жильцы платят деньги на содержание дома. Они указываются в каждой квитанции, прописаны, как плата за содержание и управление домом.

Сумма платежей от деятельности посреднического характера. Управляющие организации собирают деньги с жильцов за все коммунальные услуги, а потом получают агентские вознаграждения от компаний, которые занимаются ресурсоснабжением многоквартирных домов.

Средства, которые поступают от собственников, помимо квартирной платы:

установка сантехнического оборудования, сломанного по вине жильцов,

дополнительный ремонт в квартирах.

Платежи, которые поступают от арендаторов помещений. В жилых домах могут арендовать подвалы. Соответственно, съемщики оплачивают не только арендную плату, но и коммунальные услуги.

Согласно Налоговому Кодексу РФ к доходам управляющих компаний ЖКХ не относят средства, носящие характер целевого финансирования (следовательно, они не облагаются налогами). К ним относят:

платежи собственников, которые направлены на финансирование капитального ремонта многоквартирного дома;

средства из бюджета, которые выделяются на управление домами (деньги, выделяемые на долевое финансирование капремонта домов).

Вознаграждение

Все управляющие компании являются организациями, оказывающими услуги за тот или иной вид управления. Помимо управления инвестициями и организациями, они занимаются ведением домового хозяйства. Услуги УК оплачиваются потребителями и называются вознаграждением.

Сумма вознаграждения при управлении домом не определяется законодательством, а зависит от условий, прописанных в договоре МКД с УК, где должен быть указан % от прибыли.

Высчитывается вознаграждение из общей суммы ежемесячных платежей собственников квартир на содержание и ремонт в соответствии с общим тарифом. Его размер варьируется от 10% до 15% в зависимости от региона и самой УК.

Пример расчета

Посчитать однозначно вознаграждение управляющей организации не представляется возможным, поскольку сумма будет варьироваться в зависимости от различных факторов, влияющих на увеличение затрат на содержание МКД.

К примеру, снежной зимой траты на уборку снега будут больше, чем в малоснежный зимний период, а следовательно и вознаграждение УК окажется меньше. Или же в случае аварии, которую требуется устранить, также данные расходы снизят сумму вознаграждения.

На примере будет понятнее, как устроена система вознаграждения и способ его расчета.

Вознаграждение УК высчитывается по следующей формуле:

Сумма, полученная от жильцов на содержание МКД / 100 \* % от тарифа на содержание.

Если МКД заключил договор об управлении, в котором указано, что вознаграждение составляет не более 10% от тарифа на содержание, то его сумма, согласно вышеуказанной формуле составит 10 000 тыс. руб.

Как обосновать и какие бывают проблемы с обоснованием?

Ведение бюджета должна осуществлять бухгалтерия каждой управляющей организации. Все УК обязаны в определенные сроки предоставлять отчеты согласно закону. Всю документацию, содержащую сведения о доходах и расходах УК ЖКХ, проверяет ФНС, поэтому нужно соблюдать требования к документообороту.

Важное значение имеет вопрос необоснованности повышения тарифов. Жильцы МКД вправе контролировать деятельность УК, в том числе и ее расходы. В случае выявления нарушений жители имеют право писать претензии как в саму управляющую организацию, так и в вышестоящие инстанции.

Если говорить о налоговых последствиях этого вида деятельности, стоит заметить, что прибыль УК должна складываться из общей суммы, которая поступила от жителей дома, т.к. они являются доходом от реализации — статья 249 налогового кодекса.

Важно, что оплата коммунальных услуг не должна включать в себя непосредственно вознаграждение управляющей организации — статья 154 жилищного кодекса.

Это значит, что приобретение энергетических и других видов ресурсов у поставщиков и предоставление ком. услуг жителям производится по одному тарифу, утвержденному в установленном порядке Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (ПП РФ 354 от 6 мая 2011 г.).

Т.е. в распоряжении УК после расчетов с РСО не остается какой-то прибыли, и ее доходы в целях налогообложения равны расходам.