

На очередном обучающем семинаре, организованном ГУ «Центр реформы в ЖКХ» для представителей жилищных объединений граждан и территориальных органов исполнительной власти, малых предприятий и управляющих компаний, действующих в сфере ЖКХ, речь шла о недавно внесенных поправках в Жилищный кодекс (ЖК) РФ, о подготовке и проведении годовых собраний в ТСЖ, ЖСК и других жилищных кооперативах, о составлении смет и налогообложении, об изменениях в документообороте жилищных объединений.

ПОДТВЕРДИТЕ ПОЛНОМОЧИЯ

Генеральный директор ЗАО «АКЦЖилкомаудит» Ирина МАЛИКОВА так определила цель своего выступления: проинформировать об изменениях, которые касаются правил отражения тех или иных операций в учетных документах ТСЖ. При этом она заметила, что аналогичные модели должны применяться и в ЖСК.

Во-первых, порядок функционирования ТСЖ, определенный ЖК РФ, требует подтверждения полномочий товарищества в качестве юридического лица. Кодекс указывает, что ТСЖ создается при условии, если число поданных за такое решение голосов собственников превышает 50 процентов. Если этот факт не подтверждается, ТСЖ или ЖСК должно быть ликвидировано.

Во-вторых, необходимо сразу внести изменения в устав жилищного объединения в соответствии с новыми положениями, которые ввел Жилищный кодекс. Эти положения касаются полномочий правления товарищества (ст. 147 ЖК РФ). Кроме того, надо учесть, что впрямь в ТСЖ высшим органом управления является общее собрание членов. Это важно, поскольку в большинстве своем товарищества работали по старой схеме, создавая только правление, которое и осуществляло все полномочия, связанные с деятельностью ТСЖ. Сегодня же огромное количество полномочий отдано именно всем членам товарищества.

отныне признается деятельность товарищества в трех направлениях: первое - обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества, второе - строительство дополнительных помещений объектов общего имущества, третье - сдача внаем общего имущества. Эти три направления и признаны хозяйственной деятельностью товарищества. Это очень важно, поскольку ни один налоговый орган не может получить таким образом средства отнести к предпринимательству. То есть они не облагаются налогами, не

УПРАВЛЯЮТ ТОЛЬКО ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

Еще один существенный аспект - взаимоотношения проживающих в одном доме членов ТСЖ и граждан, таковыми не являющихся. Надо иметь в виду, что политику товарищества определяют только его члены. Это относится и к определению размера обязательных платежей, установленных общим собранием товарищества. Гражданин, который живет в доме и не является членом товарищества,

ПО ЗАКОНУ И УСТАВУ

Посчитайте голоса и подтвердите полномочия • ТСЖ - это не коммерция • Срок добавили не всем • Выбирать еще не поздно • Можно ли расстаться с управляющей компанией? • Общие имущества: описать и посчитать • Субсидии для ТСЖ • Уставу нужна легитимность • Кто отвечает за качество ресурсов? • Все процедуры - по кодексу



От состояния коммуникаций в доме во многом зависит вся жизнь ТСЖ.

ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

проходят по счетам реализации, а являются целевыми средствами, проходящими по сметам доходов и расходов.

- Здесь мы с вами защищены нормами ЖК РФ, - подчеркнула Ирина Маликова, - поскольку любые действия, связанные с получением и расходованием денежных средств на содержание и ремонт общего имущества, не подлежат налогообложению. Это именно хозяйственная деятельность. И поскольку нет счетов реализации, то и НДС не взимается. К сожалению, сегодня доходит до смешного, когда товарищества переводят на упрощенную схему налогообложения, хотя деятельность ТСЖ не может считаться предпринимательской. У товарищества есть только смета доходов и смета расходов, и соответствующие средства должны проводиться по целевым счетам. Вам остается определить эти целевые назначения, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Полезно применить и разделение сметы расходов. Одна часть средств направляется на содержание дома, другая - на ремонт. Соответственно создаются и два целевых счета. Вот какой алгоритм действий предложила Ирина Маликова:

- Для обоснования ремонта в проводках мы рекомендуем составлять дефектные ведомости. Если вы не можете сделать это собственными силами, обратитесь в подрядную или иную специализированную организацию. Наличие дефектной ведомости послужит основанием для составления вами сметы на проведение ремонтных работ и последующего ее предложения на утверждение собственникам.

ВОПРОС - ОТВЕТ

- Где можно получить примерные формы устава ТСЖ, договоров на управление и обслуживание?

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО:

- Примерный устав товарищества, а также примерный договор управления, который ТСЖ заключает с собственниками, не являющимися членами товарищества, и примерный договор на оказание услуг для ТСЖ, который они могут заключать со специализированными организациями на оказание различных видов услуг и работ, разработаны ГУ «Центр реформы в ЖКХ» в соответствии с требованиями нового Жилищного кодекса РФ. Предлагаемые нами примерные договоры вы можете взять за основу и адаптировать их к условиям конкретных домов как в части состава общего имущества, так и видов, и стоимости работ по содержанию, текущему ремонту и т.п. Адрес электронной почты: center@kgh.mos.ru.

- Посмотрев ст. 145 ЖК РФ, - отметила Ирина Маликова, - вы увидите, что те вопросы, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания, никак не могут решаться правлением ТСЖ. Это серьезный момент, на который необходимо обратить внимание.

ТЕПЕРЬ МОЖНО СТРОИТЬ

В новом кодексе появились и специальные нормы, касающиеся уставной деятельности ТСЖ. Согласно ст. 152 ЖК РФ

Вот какой алгоритм действий предложила Ирина Маликова:

- Для обоснования ремонта в проводках мы рекомендуем составлять дефектные ведомости. Если вы не можете сделать это собственными силами, обратитесь в подрядную или иную специализированную организацию. Наличие дефектной ведомости послужит основанием для составления вами сметы на проведение ремонтных работ и последующего ее предложения на утверждение собственникам.

обязан подчиниться принятому решению, он не может отказаться от тех обязательных платежей и взносов, которые установили члены ТСЖ. Но здесь необходимо выполнить еще одно требование ЖК РФ: с гражданами, не являющимися членами ТСЖ, необходимо заключить договор содержания и ремонта общего имущества. Важное уточнение Ирины Маликовой:

- Но это не должен быть договор о предоставлении услуг. И вообще, ни в коем случае не вносите в договоры положения о том, что ТСЖ оказывает услуги. Сегодня в соответствии со ст. 138 ЖК РФ товарищество является законным представителем всех собственников. В договоре с гражданином, не являющимся членом ТСЖ, должны быть прописаны принятые на собрании решения о создании тех или иных фондов и сборе платежей, которые он обязан вносить. В таком виде договор не предполагает коммерческой деятельности. Вы не зарабатываете на этом, а только обеспечиваете управление домом, что является хозяйственной деятельностью, выполняемой в соответствии с законом и уставом.

ЧТО СКАЖЕТ СОБСТВЕННИК?

Надо иметь в виду, что решения по целому ряду вопросов находятся в исключительной компетенции общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме вне зависимости от их членства в ТСЖ. Эти нормы закреплены статьями 44 и 46 ЖК РФ. Так, например, решение о ремонте общего имущества многоквартирного дома должно быть принято более чем двумя третями голосов всех собственников. Таким же образом принимаются решения по использованию земельного участка и общего имущества многоквартирного дома. Если речь идет об аренде, то следует помнить: ТСЖ всегда вступает в арендные отношения не от своего имени, а от имени всех собственников. Понятно, почему законодатель установил такую норму: в аренду должно поступить общее имущество всех собственников, а не собственное имущество товарищества.

- Имущество может принадлежать товариществу только в том случае, - пояснила Ирина Маликова, - если ТСЖ в ходе своей деятельности и по решению всех собственников что-то приобрело. Только такое имущество ТСЖ может сдавать в аренду как юридическое лицо.

Многих участников семинара интересовал вопрос: можно ли сдавать в аренду подвальные помещения, где размещаются инженерные коммуникации?

- В России уже есть такая практика, - сказала Ирина Маликова. - Это разрешено Гражданским кодексом и не является нарушением. В таких случаях арендаторы в соответствии с договором берут на себя обязанность содержать коммуникации в надлежащем состоянии. В результате ТСЖ снижает затраты на содержание общего имущества и, соответственно, платит гражданам. У арендатора тоже есть стимул обеспечивать сохранность имущества, которое находится в этом помещении.

КОМУ ЖЕ ДОБАВИЛИ СРОК?

Новым поправкам, внесенным в ЖК РФ, посвятила свое выступление **начальник управления перспективного развития ЖКХ ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Вера КНЯЗЕВА.**

- Вам известно, - напомнила она, - что на протяжении трех последних месяцев

ВОПРОС - ОТВЕТ

- Должна ли управляющая компания получать лицензию на обслуживание высотных домов?

Генеральный директор ЗАО «АКЦЖилкомаудит» Ирина МАЛИКОВА:

- Специальной лицензии такого рода на данный момент нет. Однако сегодня необходима лицензия на выполнение капитального ремонта, если это связано с проведением строительных работ. То есть, если управляющая компания собственными силами проводит капитальный ремонт, включающий в себя те или иные виды строительных работ, надо получить соответствующую лицензию. Что же касается лифтового хозяйства, то лицензия на его обслуживание выдается не управляющей компании, а только той организации, которая эксплуатирует лифты.

прошлого года все упорно говорили о том, что срок выбора способа управления переносится еще на год. В итоге был подписан новый Федеральный закон № 251-ФЗ от 29 декабря 2006 года «О внесении изменений в ЖК РФ и Федеральный закон «О введении в действие

ПИСЬМО Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 г. №14316-РМ/07 «О ПЕРЕДАЧЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПРИ ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ»:

Законодательство РФ не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества собственникам помещений, вновь выбранной управляющей организации или созданному ТСЖ. Частью 10 ст. 162 ЖК РФ предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года, многоквартирный дом, в котором помещения принадлежат двум и более различным собственникам, независимо от сведений бухгалтерского учета государственных и муниципальных (в г. Москве - городских) предприятий или учреждений, реестра учета муниципального (государственного) имущества и от состава муниципальной (государственной) казны, не может считаться принадлежащим одному лицу. Общее имущество в таких многоквартирных домах находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Учет многоквартирного дома, помещения в ко-

тором принадлежат двум и более собственникам, в реестре муниципального (государственного) имущества и/или бухгалтерский учет многоквартирного дома на балансе управляющей или иной организации следует считать неправомерным. Такой учет не может являться основанием для требования о передаче многоквартирного дома по акту приема-передачи.

Жилые и нежилые помещения, права государственной или муниципальной собственности на которые прекращены в результате приватизации и иных гражданско-правовых сделок, в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете списываются с баланса унитарных предприятий или государственных и муниципальных учреждений, за которыми они были закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Многоквартирные дома, помещения в которых принадлежат двум и более различным собственникам, подлежат списанию со счетов бухгалтерского учета организаций, исключению из реестра учета муниципального (государственного) имущества и из состава муниципальной (государственной) казны. В указанных многоквартирных домах только жилые и нежилые помещения, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, могут быть объектом бухгалтерского учета муниципальных (государственных) организаций (при закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления), объектом учета муниципального (государственного) имущества и состоять в муниципальной (государствен-

ВЫБОР СДЕЛАН.

Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина ШРАМКО познакомила участников семинара с инструктивными письмами Министерства регионального развития РФ, которые регулируют порядок передачи многоквартирных домов и документации на них при выборе способа управления. Минрегионразвития РФ просит довести эти письма до сведения организаций ЖКХ, ТСЖ, жилищных или иных специализированных кооперативов, действующих на территории субъектов РФ и муниципальных образований. Ниже мы приводим наиболее существенные положения этих документов.

ной) казне (при отсутствии закрепления на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

При смене управляющей организации или выборе иного способа управления многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, передача многоквартирного дома или общего имущества в многоквартирном доме по акту новой управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу не производится.

При смене управляющей организации целесообразно составить двухсторонний акт состояния об-

щего имущества в многоквартирном доме. Такой акт подписывается уполномоченным представителем организации, которая осуществляла управление многоквартирным домом, и уполномоченным представителем организации, которая будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем. Акт состояния общего имущества может использоваться для оценки результативности работы организации, управлявшей многоквартирным домом до момента составления акта, а также для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.