

ее действия. Но все субсидии, оформленные в текущем году, назначаются только на шесть месяцев с дальнейшей пролонгацией. А для этого надо прийти в районный отдел ГЦЖС и представить соответствующие документы.

Следует также иметь в виду важное условие: субсидия предоставляется при отсутствии задолженности по оплате жилого помещения и ЖКУ или при заключении соглашения по ее погашению с управляющей организацией или ЕИРЦ. Если получатель субсидии не вносит текущие платежи за ЖКУ на протяжении двух месяцев, предоставление субсидии может быть приостановлено. Если в течение месяца после приостановки выплаты субсидии задолженность не погашена или не согласованы сроки ее погашения с управляющей организацией или ЕИРЦ, предоставление субсидии прекращается.

СРЕДСТВА ОПРАВДЫВАЕТ ЦЕЛЬ

Вторая часть семинара была посвящена организации учетной политики в жилищных объединениях. Генеральный директор ЗАО «АКЦ Жилкомаудит» Ирина Маликова поведала представителям ТСЖ и жилищных кооперативов об изменениях в бухгалтерском учете и налогообложении, которые обусловлены вступлением в силу нового Жилищного кодекса (ЖК) РФ.

С точки зрения налогообложения, важно помнить, что ТСЖ и ЖК должны рассматриваться сейчас в качестве некоммерческих организаций.

А основная цель ведения финансовой деятельности таких организаций, - подчеркнула Ирина Маликова, - состоит в том, чтобы определить целевое направление всех поступающих средств. И это главная идея, которая должна пронизывать ваши уставные и учетные документы, она обязательно должна отражаться в локальных актах. Под локальными актами понимаются те или иные положения, которые принимаются в конкретном жилищном объединении. Цель ТСЖ и ЖК - управ-

ление общим имуществом собственников. Значит, вы должны определить источники покрытия всех расходов, связанных с осуществлением этой цели.

Далее Ирина Маликова напомнила, что в пункте 2 ст. 151 ЖК РФ обозначены источники поступления средств в ТСЖ. Таковыми, во-первых, могут быть вступительные взносы. При этом важно сразу определить их целевое назначение. Эти средства мо-

Субсидиями распоряжаемся сами, но за коммунальные услуги рассчитываемся полностью • Московский стандарт - 10 процентов от доходов семьи • Субсидии в столице получают 508 тысяч семей • Товарищество создается не ради коммерции • Все средства - в фонды! • Что надо сделать, чтобы не спорить с налоговыми органами? • Жилищный кодекс на стороне ТСЖ

гут пойти, например, на организационные расходы правления, на создание какого-либо специального фонда, в том числе и фонда капитального ремонта, на покрытие общих расходов, связанных с содержанием общего имущества. Но все это изначально должно быть прописано в уставе товарищества и других документах.

Следующий вид поступлений - это просто взносы или обязательные платежи.

Чтобы не спорить с налоговыми органами по поводу того, что эти средства рассматриваются ими как полученные в результате предпринимательства, - подчеркнула Ирина Маликова, - мы и устанавливаем понятие взносов. Но дальше обязательно определяем цель: взносы на содержание общего имущества многоквартирного дома. Именно взносы! Поступления на те же цели от жителей дома, не являющихся членами ТСЖ, тоже определяются как взносы или обязательные платежи.

КАКИЕ ФОНДЫ СОЗДАВАТЬ?

Еще один вид поступлений, установленный пунктом 2 ст. 151 ЖК РФ, - это доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, кото-

рые также рассматриваются как целевые поступления на создание тех или иных фондов. Какие же фонды целесообразно создавать товариществу или кооперативу?

- Это может быть фонд капитального ремонта общего имущества, - отметила Ирина Маликова. - Но надо посмотреть, есть ли в этом смысл. Если дом относительно новый, нет смысла формировать такой фонд, поскольку к тому моменту, когда потребуется капитальный ремонт, деньги могут обесцениться.

Можно создать фонд переустройства или строительства дополнительных помещений. Этот фонд четко поименован в ст. 137 ЖК РФ. Деньги фонда могут быть направлены, например, на переоборудование колясочной в помещении для консьержек. Целевые взносы можно направлять и в фонд приобретения в собственность земельных участков под хозяйственную застройку - это тоже предусмотрено ЖК РФ. Возможно также создание фондов, где будут аккумулироваться средства на непредвиденные расходы, на аварийно-восстановительные работы. Какие именно фонды создавать - это прерогатива общего собрания членов товарищества.

Все фонды, о которых шла речь, - отметила Ирина Маликова, - не являются налогооблагаемой базой, поскольку речь идет о целевых поступлениях, которые мы называем взносами на содержание общего имущества, на обеспечение уставной деятельности ТСЖ.

ЕСЛИ ГРАМОТНО ВСЕ ПРОПИСАТЬ

Но как быть, например, с поступлениями от сдачи в аренду общего имущества дома? Надо иметь в виду, что ст. 152 ЖК РФ определяет эти поступления именно как доходы от хозяйственной деятельности, закрепленной уставом, а не от предпринимательства. А это важно с точки зрения налогообложения. Но эти поступления тоже надо сразу адресовать в те или иные фонды - на содержание общего имущества, на капитальный ремонт, в ре-

зервный фонд и т.д., расходуемые на установленные собственниками общие цели.

Почему сегодня средства ТСЖ попадают под налогообложение? Да потому, что в документах, которые оформляются в ходе деятельности товарищества, зачастую не определяется именно целевое назначение средств, - отметила Ирина Маликова. - Когда средства фондов не облагаются налогами? Тогда, когда вы указали, какие фонды и на какой срок вы создаете, каким образом их формируете, когда, в каком порядке и при каких условиях используете.

Еще один вид поступлений, обозначенный в ст. 151 ЖК РФ, - это субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества и предоставление коммунальных услуг. Но здесь надо различать бюджетную субсидию отдельным категориям граждан при оплате ЖКУ и субсидию органа власти как собственника своего помещения. Известно, что в Москве за один квадратный метр жилой площади наниматели платят меньше, чем собственники. Разницу компенсируют органы власти, которым принадлежит это жилье. То есть в данном случае нет конкретных видов помощи - просто собственник доплачивает за нанимателя помещения сумму превышения над установленной нанимателю платой. А бюджетная субсидия - это уже дополнительные расходы из бюджета, которые предоставляются на конкретные цели.

Последний вид поступлений, который указан в ст. 151 ЖК РФ, это прочие поступления. Что здесь имеется в виду? Это могут быть средства, полученные в результате продажи общего имущества ТСЖ. Сюда же могут быть отнесены пени по обязательным платежам и взносам, а также неустойки по договорам, добровольные пожертвования и т.д.

Если все будет грамотно прописано, - отметила Ирина Маликова, - то у ТСЖ не должно быть прибыли, подпадающей под налогообложение. И это полностью соответствует положениям ЖК РФ, которыми надо руководствоваться в своей деятельности.

Петр ПОЛЫНОВ

КТО УМЕЕТ СЧИТАТЬ

Судите сами. Оплата коммунальных услуг такая же, как по всей Москве в муниципальных домах, действуют все обычные льготы и субсидии. Теперь о плате за техобслуживание. Согласно постановлению правительства Москвы № 907 жильцы муниципальных квартир со сверхнормативными площадями (более 18 квадратных метров на человека) платят 15 рублей за квадратный метр. В ТСЖ «Аркада-хаус» почти все квартиры со сверхнормативными площадями. Оплата же берется из расчета 14 рублей 88 копеек за квадратный метр (для льготников 6 рублей). Кстати, в техобслуживание входит и такое мытье подъездов, которое многим обитателям обычных домов, к сожалению,

даже не снилось. Служащие специальной фирмы проводят в подъездах ежедневную влажную уборку с использованием ароматерапии!

Платить также приходится за круглосуточную охрану: на территории двора расставлено девять постов, а в подъездах сидят админист-

раторы - молодые люди в форме, мимо которых незваный гость не пройдет. Вокруг дома высится забор, машины проезжают через шлагбаум. Оплата за охрану - 7 рублей с квадратного метра квартиры. Я поинтересовалась у Константина Крохина, как теперь обстоит дело с платежами у тех жильцов, которые сомневались, входить им в ТСЖ или нет.

Платежи у нас 90-процентные. Лишь несколько человек оплату игнорируют. Это прежде всего люди, в чьих квартирах идет перманентный ремонт, а сами они там не живут. Есть, например, женщина, за которой долг - 100 тысяч рублей! Также имеется у нас «идейные» товарищи, которые не платят, пока их

шился на первом этаже. Помещений в собственности у ТСЖ нет, так что получать доход от аренды неоткуда. Но и без этого средств хватает. Часть денег списывается со счета на текущие расходы, на остаток идут проценты. За счет накоплений отремонтированы кровля и три подъезда, установлены новые конструкции на детскую площадку (прежние не выдерживали никакой критики) - теперь сюда приходят ребята из других дворов. Каждый год проводится тщательная подготовка к зиме: меняют клапаны, трубы, делаются замеры сопротивления электрических сетей. Куплены и установлены на этажах средства пожаротушения. Кстати, выяснилось, что пожарная сигнализация, проведенная в квартире, не работает. Но тут сложно что-либо исправить: многие жители ее просто срезали во время ремонта. Пожарные вынесли предложение восстановить ее, но это можно сделать только при согласии жильца. Без этого войти в его квартиру никто не вправе.

Есть у ТСЖ планы и насчет благоустройства двора. Имеется даже проект ландшафтного дизайнера: и места для автомобилей будет побольше, и двор станет выглядеть значительно красивее. Кстати, этот двор в прошлом году уже выиграл районный и окружной этап конкурса «Улучшаем свое жилище», в нынешнем будет соревноваться на городском уровне.

ТСЖ «Аркада-хаус» сегодня объединяет не более 65-70 процентов жильцов дома. По мнению Константина Крохина, это нормально: ведь чем больше членов, тем сложнее собрать кворум. Но люди, не вступившие в ТСЖ, от членов товарищества отличаются лишь тем, что не имеют права избирать и быть избранными в правление. А имущество у них общее, независимо от членства.

Кстати, о выборах. Они проводятся в товариществе раз в два года. На последних выборах председате-



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

лания Константин Крохин получил 98 процентов голосов. Свою деятельность он совмещает с основной работой и председательствует на общественных началах, не получая, как и остальные члены правления, никакого материального вознаграждения.

В последнее время нередко приходится слышать, что ТСЖ - удовольствие для богатых. Константин Крохин с таким утверждением категорически не согласен:

- Это миф, контрпропаганда, если хотите. ТСЖ - удовольствие для тех, кто умеет считать деньги. У нас, как видите, расходы жителей в общей сложности совсем не намного превышают расходы тех людей, что живут не в ТСЖ. При этом мы сами формируем смету, и ни одна копейка не пропадает впустую. Все делается исключительно для жителей, все деньги тратятся на действительно необходимые вещи, а не на баловство. Если уж говорить об удовольствии для богатых, то можно привести в пример строящиеся неподалеку от нас дома. Вот там управляющие компании берут 45, а кое-

где и 60 рублей с квадратного метра! И это без учета отопления, охраны и т.д. Но тем, кто туда выезжает, важен не размер оплаты, а то, что они живут в элитном комплексе и чувствуют себя баронами. Не надо сравнивать все ТСЖ с такими домами!

Я попросила Константина Викторовича дать несколько советов москвичам, которые только собираются организовать ТСЖ:

- Для начала создайте инициативную группу, одному слишком тяжело всем этим заниматься. Затем проведите расчеты, проверьте, выгодно ли будет ТСЖ экономически. Проанализируйте социальный состав жителей дома - поддержат ли они вас в этом начинании? Наконец, попросите помощи у тех, у кого есть опыт создания товарищества. Если вы возьметесь за дело вдвоем и терпеливо, то все у вас получится. И, конечно, будем надеяться, что городские власти в своей политике будут равноценно поддерживать и управляющие компании, и ТСЖ, и не ставить барьеров ни тем, ни другим.

Лидия ГРОМЕКА