

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 ребятишки 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**