

# Хозяйственная деятельность ТСЖ

Для достижения целей, предусмотренных уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью (ст. 152 ЖК РФ).

## ► Для сведения

Хозяйственная деятельность ТСЖ — это конкретные технические, физические и иные подобные действия, интеллектуальные усилия персонала товарищества, направленные на управление общим имуществом собственников в МКД (обслуживание, эксплуатация, ремонт, благоустройство и т. п.).

ТСЖ в силу закона обязано заниматься хозяйственной деятельностью, такой как:

- обеспечение жителей МКД коммунальными услугами (при отсутствии прямых договором собственников с РСО, РО по обращению с ТКО);
- содержание ОИ (своевременное устранение неполадок в инженерных системах, обеспечение установленных стандартов в жизнеобеспечении и др.);
- ремонт общего имущества собственников в доме.

Товарищество также имеет право заниматься хозяйственной деятельностью:

а) по строительству дополнительных, вспомогательных помещений (например, мастерских по ремонту, оказанию разнообразных коммунально-бытовых услуг на основе положений устава, правил внутреннего распорядка);

б) по передаче во временное пользование (аренду, внаем) части ОИ на основе заключенных гражданско-правовых договоров, если такие полномочия переданы ему общим собранием собственников помещений в МКД. Полномочия ТСЖ по распоряжения ОИ должны быть указаны в уставе, принятом на ОСЧ и подтверждены решением ОСС.

## ► Для сведения

Принятие решений о реконструкции МКД (в том числе в связи с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений относится к компетенции ОСС (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Одновременно с этим строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД относится к хозяйственной деятельности товарищества (ч. 2 ст. 152 ЖК РФ). Таким образом,

существуют два варианта развития событий.

ТСЖ вправе заниматься предпринимательской деятельностью как некоммерческое юридическое лицо. Некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствует данным целям (п. 3 ст. 50 ГК РФ). Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, подлежат использованию только на цели, являющиеся предметом его деятельности.

Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2012 № 10-П подтверждает это положение: «Возможность распределения между членами ТСЖ доходов от использования имущества ТСЖ, равно как и ОИ собственников ЖК РФ не предусмотрена как не соответствующая целям создания данного объединения граждан (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ)».

Денежные средства, полученные в виде доходов от хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты общих расходов или для пополнения специальных фондов, средства которых расходуются на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Перечень видов хозяйственной деятельности ТСЖ является закрытым. Однако не исключена возможность осуществления иного, например п. 7 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ предусматривается право ТСЖ продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Имущество, принадлежащее ТСЖ, может находиться внутри или вне здания (п. 1 ст. 151 ЖК РФ).

Право на владение движимым имуществом и недвижимостью для ТСЖ вытекает из особого юридического статуса ТСЖ. Имущество ТСЖ может учитываться в составе основных средств ТСЖ (офисная мебель, оргтехника, хозинвентарь, инструменты, материалы и т. д.), использование которых обязательно для выполнения задач, предусмотренных в уставе. Помещение, которое используется под офис товарищества, может являться как собственностью ТСЖ, так и общей собственностью собственников в МКД и передаваться товариществу во временное пользование.

Основное отличие имущества ТСЖ и общей собственности собственников в МКД — разные источники формирования.

## Имущество ТСЖ

У ТСЖ, как у любого юридического лица, может быть свое имущество независимо от общего имущества собственников в доме. Члены ТСЖ могут добровольно передавать имущество, например компьютер, во владение товариществу. ТСЖ обладает правом приобретать имущество за счет членских взносов, если таковое приобретение осуществляется для достижения уставных целей.

ТСЖ, как юридическое лицо, должно быть указано в качестве покупателя в договорах купли-продажи, в качестве добровольного получателя при соответствующих сделках. Определяющим фактором являются правоустанавливающие документы: свидетельство о регистрации права собственности с пометкой «ТСЖ» в графе «Субъект права».

► Важно!

1. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом .
2. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ.
3. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества .

ТСЖ ведет уставную некоммерческую деятельность по управлению МКД. Возможность ведения иных видов хозяйственной деятельности должна быть предусмотрена уставом ТСЖ, а также установлен порядок получения и расходования поступившей прибыли. Правоотношения в рамках таких видов деятельности возникают на основании договоров. ТСЖ вправе оказывать платные услуги для извлечения прибыли, если это не противоречит уставным целям ТСЖ и нормам жилищного законодательства.

ПРИМЕР 1.

Члены ТСЖ и собственники, не являющиеся членами ТСЖ, вправе ознакомиться с документами, перечень которых установлен ст. 143.1 ЖК РФ. Ознакомление с указанными документами на платной основе будет нарушением прав как членов, так и не членов товарищества. Но предоставление копий документов за плату не противоречит уставным целям ТСЖ и жилищному законодательству и, соответственно, является законной предпринимательской деятельностью.

ПРИМЕР 2.

Товарищество может выступать подрядчиком (исполнителем) при выполнении работ (оказании услуг), касающихся содержания и ремонта частного имущества. Заказчиками по договору подряда в этом случае выступают собственники/пользователи помещений. Работники ТСЖ могут оказывать платные услуги жителям дома в рамках деятельности ТСЖ (сантехники, электрики, плотники и т. д.).

■ Важно!

1. При установлении цены за предоставление, платных услуг целесообразно подготовить ценовое обоснование (смета, калькуляция) размера стоимости услуг в рамках деятельности ТСЖ.
2. На перечень платных услуг должен быть прейскурант , который размещается на сайте ТСЖ или на стендах , т. е. он должен находиться в свободном доступе и быть доведен до сведения жителей дома.

3. Собственники/пользователи помещений в МКД вправе, но не обязаны заключать договор на оказание платных услуг в своих помещениях именно с ТСЖ — они могут воспользоваться услугами сторонних организаций .

4. В определенных законодательством случаях указанные лица обязаны уведомить ТСЖ о проводимых работах (замена радиаторов, установка душевых кабин и т. д.).

## Смета доходов и расходов ТСЖ

Основным документом, на основании которого ТСЖ осуществляют свою деятельность и организуют бухгалтерский учет, является смета доходов и расходов.

Речь идет о товариществах, которые управляют домом самостоятельно, не заключая договор управления с управляющей организацией. При создании ТСЖ можно просто подтвердить решением ОСС размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный договором управления, заключенным с прежней УО, который будет действовать до утверждения сметы доходов и расходов ТСЖ. Если нет на руках договора управления, стоимость жилищных услуг можно посмотреть в платежном документе от УО. А смету надо будет утвердить на первом собрании членов ТСЖ, которое проводится до даты начала самостоятельного управления домом. Иначе весь набранный штат останется без зарплаты!

Смета доходов и расходов ТСЖ (финансовый план) составляется силами сотрудников ТСЖ или с привлечением сторонней организации (специалиста).

### ► Для сведения

Размер обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт ОИ для членов ТСЖ, как и размер платы за содержание и ремонт для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяется органами управления ТСЖ на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание ОИ на соответствующий год (п. 33 Правил № 491).

Правление ТСЖ определяет смету доходов и расходов на год , куда включаются (ст. 137, 145, 150, 158 ЖК РФ):

- работы и услуги по управлению МКД;
- необходимые расходы на содержание и ремонт ОИ;
- расходы на приобретение коммунальных ресурсов, необходимых для содержания общего имущества в МКД;
- выплаты по заключенным договорам;
- затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД (сверх установленных отчислений в фонд капремонта);

- специальные взносы и отчисления в резервный и иные фонды;
- расходы на другие цели, установленные ЖК РФ и уставом ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ).

■ Важно!

1. В смету нельзя включать средства целевого финансирования — платежи за капитальный ремонт общего имущества в МКД и субсидии, выделяемые из любого бюджета (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

2. Целевые поступления на содержание товарищества, ведение им уставной деятельности не имеют ограничений по срокам, формам и условиям использования. Главное условие — они должны быть использованы на содержание ТСЖ и ведение им уставной деятельности.

Данный документ составляется правлением товарищества ежегодно, исходя из сумм предполагаемых поступлений и направлений расходования (перечисление денежных средств от имени ТСЖ и выплаты по заключенным договорам) имеющихся и поступивших денежных средств. В смете доходов и расходов ТСЖ фактически определяется перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Годовой план (перечень работ и услуг по содержанию и ремонту, которые ТСЖ планирует реализовать в планируемом периоде) составляется правлением ТСЖ. В нем указывается наименование и вид работ, единица измерения, стоимость и периодичность. Обычно такой план полностью включается в смету доходов и расходов ТСЖ.

Затем смета передается в ревизионную комиссию товарищества для проверки расчетов, сделанных по каждой статье доходов и расходов, а также расчета размера платы за содержание жилого помещения, сделанного на основе представленной сметы. После проведенной проверки ревизионная комиссия формирует свое заключение по составленному документу и представляет смету и свое заключение по ней на утверждение общему собранию членов ТСЖ (п. 2 ч. 3 ст. 150 ЖК РФ).

Утверждение и изменение сметы доходов и расходов, как и утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отнесено к компетенции общего собрания членов ТСЖ (п. 8, 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Решения по этому вопросу принимаются большинством общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (п. 4 ст. 146 ЖК РФ).

► Важно!

1. Пунктом 17 раздела 10 совместного приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» закреплена обязанность ТСЖ размещать сметы доходов и расходов в ГИС ЖКХ.

2. Утвержденная смета (финансовый план) подлежит финансированию в течение следующего отчетного периода.

3. Отсутствие ежегодных смет в ТСЖ является нарушением ч. 3 ст. 148 ЖК РФ. Наказание за отсутствие сметы ТСЖ не установлено. Однако судебная практика свидетельствует, что, например, если смета отсутствует, ТСЖ не вправе взыскивать оплату по обязательным платежам (определение от 24.11.2011 № ВАС-15368/11.). Если товарищество в отсутствие утвержденной сметы доходов и расходов самостоятельно установит плату за содержание жилого помещения, то ГЖИ может через суд заставить ТСЖ утвердить как указанную смету, так и размер платы (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.10.2014 по делу № А82-15307/2013).

Рекомендуем при утверждении первоначальной сметы после создания ТСЖ принять порядок перераспределения расходов по статьям сметы, во избежание выносить данный вопрос на обсуждение ОСЧ. Запомните, можно перераспределять средства внутри сметы, но нельзя:

- сокращать расходы на заработную плату и обязательные отчисления с нее;
- выходить за рамки общей суммы доходов в течение текущего периода.

► Обратите внимание!

В методическом пособии мы постарались учесть все расходы ТСЖ. Нужно только выбрать подходящие статьи расходов. Смета делается под конкретный дом!

## Доходная часть сметы

Основным источником дохода ТСЖ являются денежные средства, поступающие от собственников/пользователей помещений в МКД, которые являются «целевыми» и направлены на оплату ЖКУ, в том числе ремонт и содержание общего имущества.

Денежные средства являются имуществом ТСЖ. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ.

Главной особенностью любой некоммерческой организации является то, что основным источником финансирования уставной деятельности в них служат целевые поступления. В товариществе собственников жилья это денежные целевые взносы членов ТСЖ и других собственников жилых и нежилых помещений, представляющие собой обязательные платежи.

Средства ТСЖ состоят из (ч. 2 ст. 151 ЖК РФ):

1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

2. доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, направленных на осуществление целей, задач и выполнение своих обязанностей;
3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в МКД, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
4. прочих поступлений, в том числе в виде благотворительности и добровольных взносов.

► Для сведения

Безвозмездная передача вещи в собственность одной стороной другой стороне признается дарением (п. 1 ст. 572 ГК РФ). Запрет на дарение существует только между коммерческими организациями (подп. 4 п. 1 ст. 575 ГК РФ), поэтому любое физическое или юридическое лицо вправе передавать ТСЖ в дар деньги или какие-либо вещи (предметы).

Доходная часть сметы формируется из следующих составляющих.

1. Плата собственников/пользователей помещений за содержание и ремонт ОИ (собственников — как членов ТСЖ, так и не являющихся членами ТСЖ).

► Важно!

На основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год органами управления товарищества утверждаются (п. 33 Правил № 491):

размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для членов ТСЖ;

- размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ.

В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. включаются расходы товарищества на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

2. Плата собственников/пользователей помещений за коммунальные услуги (собственников — как членов ТСЖ, так и не являющихся членами ТСЖ) при отсутствии прямых договоров с РСО.

► Важно!

Спланировать доходы и расходы на КУ можно только приблизительно, потому что жители оплачивают фактически потребленные объемы. Прогноз делается по данным прошлых лет, тарифам и нормативам потребления КУ.

Учет в смете доходов и расходов на КУ подтверждает, что такие поступления — целевые. Их не учитывают в налоговой базе, по ним не платят налог на прибыль (п. 2 ст. 251 Налогового кодекса РФ).

3. Взносы членов ТСЖ (при наличии).

4. Плата собственников/пользователей помещений за прочие услуги, предусмотренные договором, заключаемым с ТСЖ.

5. Субсидии на обеспечение эксплуатации ОИ, проведение капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии (если они установлены федеральным ил региональным/местным законодательством).

► Важно!

Субсидиями, получаемые из бюджетов различных уровней, ТСЖ не вправе распоряжаться по своему усмотрению. Данные денежные средства подотчетны и выделяются на строго определенные цели.

7. Целевые взносы — денежные средства, вносимые на покрытие дополнительных расходов целевого назначения (благоустройство, охрана и пр.).

8. Другие доходы:

- доходы от хозяйственной деятельности;

спонсорские, благотворительные вклады;

- доходы по депозитам, ценным бумагам;

пени по просроченным платежам в пользу ТСЖ;

иные доходы.

► Обратите внимание!

1. Доход от хозяйственной деятельности ТСЖ используют для оплаты общих расходов или направляют в специальные фонды для целей, которые предусмотрены уставом (п. 3 ст. 152 ЖК РФ).

2. Доходы товарищества, дополнительно полученные в ходе исполнения годового финансового плана (сметы расходов и доходов), суммы превышения доходов над расходами, образующиеся в результате экономии в расходах (свободные средства ТСЖ), могут быть направлены на иные цели, связанные с деятельностью товарищества и указанные в его уставе, а также в главе 14 ЖК РФ.

3. Решения о целевом использовании свободных средств должны приниматься общим собранием членом товарищества.

## Расходная часть сметы

Теперь переходим к вопросу, на что тратятся денежные средства жителей в ТСЖ.

Расходы ТСЖ условно можно разделить на следующие группы.

1. Расходы на управление МКД (административно-управленческие расходы).
2. Расходы на техническое обслуживание и содержание ОИ, в том числе расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых при содержании общего имущества (КР на СОИ).
3. Расходы по текущему ремонту ОИ.
4. Расходы по договорам с РСО, РО по обращению с ТКО.
5. Расходы по перечислениям в фонды ТСЖ, в том числе прочие непредвиденные расходы для оперативного решения проблем в системах жизнеобеспечения дома.
6. Прочие расходы, не предусмотренные сметой.

### ■ Важно!

1. Доходы и расходы на капремонт ОИ при наличии спец-счета, владельцем которого является ТСЖ, учитываются отдельно от остальных статей.
2. Средства со спецсчета на капремонт являются целевыми и расходуются по мере накопления по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

Расшифруем некоторые статьи расходов для того, чтобы правильно сформировать смету в ее расходной части.

## Расходы на управление МКД

К административно-управленческим расходам относятся:

- 1) фонд оплаты труда с начислениями — налоги, взносы во внебюджетные фонды (ПФР, ФСС, ФОМС), установленные законодательством РФ;

### ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Минимальный постоянный штат ТСЖ, управляющего домом без заключения договора с УО, может состоять из председателя правления ТСЖ или управляющего, бухгалтера, уборщицы

и дворника. Остальной персонал может быть привлеченным по договору.

2) расходы на содержание административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги, телефонную связь и т. д.;

3) почтово-канцелярские расходы;

4) обучение управленческого персонала — повышение квалификации, приобретение НПД, справочно-правовых систем, специальной литературы;

5) приобретение и содержание оргтехники, а также приобретение программного обеспечения;

6) информационные, бухгалтерские и юридические услуги, проведение аудита;

7) транспортные расходы — служебные разъезды и командировки;

8) расчетно-кассовое обслуживание;

9) расходы на информационно-расчетное обслуживание единым расчетным центром — организация и ведение лицевых счетов абонентов и расчетов по ним, абонентское обслуживание, выпуск и доставка платежных документов абонентам;

10) услуги банка (банков, если счета ТСЖ открыты в нескольких кредитных организациях).

► Обратите внимание!

1. Расходы по управлению МКД являются составной частью платы за содержание и ремонт жилого помещения. Услуги по управлению МКД не выделены отдельной строкой в Минимальном перечне услуг и работ (ПП РФ № 290). Таким образом, управленческие расходы включаются в стоимость каждой из услуг и работ, оказываемых (выполняемых) в рамках управления МКД по содержанию, текущему ремонту общего имущества в таком доме.

2. Исключать административно-управленческие расходы из состава платы за содержание общего имущества для собственников — не членов ТСЖ не нужно.

«Заключение ТСЖ договоров с РСО, РО по обращению с ТКО и подрядными организациями, а также контроль за их исполнением, проведение по ним расчетов, ведение учетной документации, в том числе бухгалтерской, влечет за собой административно-управленческие расходы, а потому они неразрывно связаны с расходами по содержанию общего имущества» (постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2009 № 09АП-1439/2009).

## Расходы на содержание ОИ

К этой статье относятся следующие расходы.

1. Заработная плата обслуживающего персонала, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам, в том числе социальные выплаты.

► Обратите внимание!

К обслуживаемому персоналу относятся лица, осуществляющие содержание, техническое обслуживание ОИ , в том числе придомовой территории, а также текущий ремонт ОИ .

2. Содержание ОИ, в том числе придомовой территории, входящей в его состав, силами обслуживающего персонала ТСЖ или подрядных организаций.

3. Приобретение КР на СОИ по договорам на электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, поставку горячей воды.

4. Техническая эксплуатация инженерных сетей, входящих в состав ОИ, силами обслуживающего персонала ТСЖ или подрядных организаций.

5. Покупка инвентаря, хозяйственных принадлежностей и материалов.

6. Расходы на оплату по договорам со специализированными организациями:

- по обслуживанию лифтового оборудования (при наличии);
- по проверке вентиляционных каналов;
- с аварийно-диспетчерской службой (на обслуживание в ночное время или круглосуточно);
- обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии);
- на дератизацию и дезинфекцию;
- на клининговые услуги (при наличии).

7. Расходы на оплату по договору с расчетно-кассовым центром (РКЦ) на выпуск и доставку платежных документов собственникам/пользователям помещений в МКД.

8. Другие расходы, связанные с обеспечением выполнения стандартов управления МКД, установленных Правилами № 416.

## Статьи расходов на ремонтные работы ОИ

1. Текущие работы по восстановлению технического состояния конструкций дома.

2. Текущие работы по восстановлению технического состояния инженерных коммуникаций.

► Обратите внимание!

Суммы и перечень работ, включенные в строку расходов сметы ТСЖ по текущему ремонту общего имущества, должны соответствовать суммам и работам, указанным в годовом плане содержания и ремонта ОИ МКД.

### **Расходы по договорам с РСО, РО по обращению с ТК**

Отдельно остановимся на договорах, связанных с поставкой коммунальных ресурсов в МКД. Необходимость отражения расходов по коммунальным услугам в смете вызвана тем, что в соответствии с действующим законодательством именно ТСЖ заключает договоры на поставку коммунальных ресурсов и именно у товарищества возникают обязательства по этим договорам. Причем в договоры с поставщиками включается обязанность товарищества оплачивать коммунальные ресурсы (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию и отведение сточных вод), потребляемые при содержании ОИ, в составе жилищных услуг.

► Обратите внимание!

1. Абонентом по договору ресурсоснабжения является ТСЖ, а не собственники помещений в доме.

2. С 1 января 2017 г. плата за коммунальные ресурсы (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию и отведение сточных вод), потребляемые при содержании общего имущества (СОИ) в МКД, входит в плату за содержание жилого помещения (п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ и п. 29, 33 Правил № 491).

В двух случаях такие расходы не включаются отдельной статьей в смету ТСЖ, кроме расходов на приобретение КР на СОИ. Мы их учли в расходах на содержание ОИ (см. выше).

1. Заключены прямые договоры собственников в МКД с РСО, РО по обращению с ТК. В этом случае исполнителем коммунальных услуг будет не ТСЖ, в указанные выше организации. Денежные средства населения напрямую поступают на их счета.

■ Важно!

При наличии прямых договоров собственников помещений с РСО на холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение ТСЖ обязано заключить с РСО договор на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для содержания общего имущества.

2. У ТСЖ заключен договор с РКЦ с расщеплением денежных средств населения по поставщикам. В этом случае средства с РКЦ напрямую поступают на счета поставщиков, минуя счет ТСЖ.

Во всех остальных ситуациях, когда денежные средства по указанным договорам поступают на расчетный счет ТСЖ, расходы по договорам с РСО, РО по обращению с ТК включаются в

смету ТСЖ. Причем в договоры с поставщиками включается обязанность товарищества оплачивать КР на СОИ (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию и отведение сточных вод) в составе жилищных услуг. Многие ТСЖ не стремятся переходить на прямые договоры, хотя, на наш взгляд, им это выгодно. Чем это чревато для товарищества оставаться исполнителем коммунальных услуг?

ТСЖ является исполнителем коммунальных услуг на безвозмездной основе — все средства жителей в доме за коммунальные услуги переводятся поставщику. Никаких денег из указанных средств населения не остается на счете товарищества.

Если причиной просрочки оплаты по договору между ТСЖ и РСО стали неплатежи населения, это является признаком виновности ТСЖ в неисполнении обязанности по оплате оказанных коммунальных услуг. Взыскивать задолженность в такой ситуации РСО будут именно с ТСЖ.

В связи с наличием неплательщиков за КУ в доме существует риск банкротства ТСЖ по причине накопления долгов перед РСО, так как у ТСЖ нет источника для их погашения. В таком случае во избежание банкротства товарищества можно погасить долги перед РСО из статьи «Непредвиденные расходы» сметы, если это предусмотрено уставом.

Отношения между исполнителем и потребителями регулируются в части оплаты:

- жилищных услуг — ЖК РФ и Правилами № 491;
- коммунальных услуг в МКД — ЖК РФ и Правилами № 354.

А отношения между ТСЖ и РСО — Правилами, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124.

К сожалению, положения этих документов не всегда совпадают друг с другом, что отрицательно сказывается на финансовом положении товарищества. Рассмотрим этот момент на примере оплаты жителей и ТСЖ коммунальных ресурсов на СОИ.

1. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях СОИ, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги на СОИ не может превышать объема, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях СОИ.

2. Порядок расчетов товарищества за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ, с РСО определен в п. 21 Правил № 124.

Если МКД оборудован ОДПУ, то объем коммунального ресурса, подлежащего оплате исполнителем, определяется по показаниям ОДПУ за вычетом объема, потребленного в нежилых помещениях по прямым договорам с РСО.

Если МКД не оборудован ОДПУ, то объем коммунального ресурса на СОИ необходимо определять исходя из норматива потребления КР на СОИ.

Если РСО воспользовалось правом на односторонний отказ от договора с ТСЖ (п. 30 Правил № 124), то ТСЖ должно оплатить коммунальный ресурс на СОИ:

в объеме норматива потребления при отсутствии ОДПУ ил и

в объеме разницы показаний ОДПУ и всего объема, который должны оплатить потребители.

Это предусмотрено п. 21.1 Правил № 124. Из этого следует, что, как правило, потребители в МКД платят за КР на СОИ меньше, чем РСО выставляет товариществу. Источников погашения так называемой сверхнормативной разницы у ТСЖ нет.

Чтобы избежать накопления долгов ТСЖ перед РСО по «сверхнормативной разнице» коммунальных ресурсов в целях содержания ОИ товариществу следует предпринять следующие действия:

- 1) проводить энергосберегающие мероприятия при содержании и ремонте ОИ в целях уменьшения потерь в инженерных сетях;
- 2) проводить постоянную работу с жителями по вопросам своевременного снятия показаний ИПУ и предотвращения несанкционированного отбора коммунальных ресурсов;
- 3) провести общее собрание членов ТСЖ по вопросу включения расходов на оплату сверхнормативных объемов коммунальных ресурсов на СОИ в смету доходов и расходов ТСЖ (статья «Непредвиденные расходы») при утверждении сметы (см. выше);
- 4) внести изменения в смету доходов и расходов ТСЖ в части включения дополнительных расходов на оплату сверхнормативных объемов по соответствующей статье сметы, определенной решением общего собрания членов ТСЖ, если такая необходимость возникла в период, когда ежегодная смета уже утверждена.

## Статьи расходов по перечислениям в фонды ТСЖ

Если в уставе указано образование специальных фондов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, или такое решение принято на ОСЧ ТСЖ, расходы на их финансирование должны включаться в смету. Например, это могут быть фонды для:

- 1) восстановления и замены основных средств;
- 2) текущего ремонта;

- 3) резерва непредвиденных расходов (примерно 5 % общей суммы сметы в данный фонд);
- 4) проведения работ по благоустройству и озеленению придомовой территории, входящей в состав ОИ;
- 5) ликвидации аварий на лифтовом оборудовании (для оплаты определенного перечня ремонтных работ, не покрываемых ежемесячной оплатой специализированной организации за техническое обслуживание и ремонт лифтов).

► Обратите внимание!

1. Дополнительные и не предусмотренные сметой расходы на содержание и ремонт общего имущества МКД проводите за счет статьи «Прочие непредвиденные расходы», чтобы не приходилось изменять смету в течение года — это связано с решением, которое должно быть принято на ОСЧ!

Перед утверждением сметы (во избежание возникновения различного рода инсинуаций в адрес правления) целесообразно проинформировать собственников о том, что цель статьи «Прочие непредвиденные расходы» — оперативное решение проблем жизнеобеспечения дома, поэтому в нее заложен соответствующий бюджет.

2. Эти фонды формируют из поступлений всех собственников в МКД, независимо от их членства в ТСЖ.

## Прочие расходы

К прочим относят расходы, которые связаны с содержанием общего имущества, но не включены в другие перечисленные группы расходов. Например, страхование общего имущества, гражданской ответственности (лифты — обязательно в силу закона, вред в результате профессиональной деятельности ТСЖ).

Существует два источника финансирования этой статьи расхода (ч. 1 ст. 137, ч. 2 ст. 145, ч. 3 ст. 152 ЖК РФ):

- 1) дополнительные доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ при наличии таких доходов и указания на такое их использование в уставе;
- 2) введение целевого сбора при наличии соответствующего решения общего собрания членов ТСЖ. В этом случае такой целевой сбор обязателен только для членов товарищества.

При составлении сметы доходов и расходов учитываются:

- размер бюджета за прошлые годы (период от 1 до 3 лет);
- технические характеристики МКД (площади жилых и нежилых помещений, функциональное назначение нежилых помещений, количество этажей в доме, наличие и

состояние лифтов, насосов и другого оборудования);

- регулярность поступления денежных средств от жителей;
- регулярность поступления бюджетных дотаций (при наличии);
- уровень инфляции;
- сумма затрат на запланированные работы по модернизации/ремонту МКД, объектов на балансе ТСЖ;
- расходы на оплату услуг наемного персонала ТСЖ;

расценки на обслуживание/управление многоквартирного дома (домов, если товарищество создано на нескольких МКД);

- количество средств на балансе, оставшихся от накоплений прошедшего периода;
- количество стройматериалов и прочих ресурсов такого рода, оставшихся после предыдущих работ.

## Ошибки при составлении сметы расходов

Хотелось бы предостеречь вас от наиболее распространенных ошибок, допускаемых при составлении сметы доходов и расходов.

1. Указание в сметах приблизительных сумм. В результате выделенные на определенную цель средства оказываются излишними или недостаточными для выполнения поставленной задачи.
2. Включение в смету расходов стоимость услуг, оказываемых на платной основе (непостоянная величина!).
3. Невключение в смету расходов оплаты лицам, привлеченным для восстановления общего имущества, что означает отсутствие планирования работ.
4. Фиксация в отчетах сумм без НДС.
5. Подгон данных в смете под желаемые показатели (например, для незаконного получения субсидий).
6. Невключение в смету «Статьи расходов по перечислениям в фонды».

# Правила составления сметы доходов и расходов ТСЖ

ТСЖ готовит и утверждает смету на будущий год в конце предыдущего или в самом начале нового календарного года.

Форма документа законодательно не установлена. Каждая организация готовит свой бланк или взять готовый шаблон в сети «Интернет», подходящий для вашего ТСЖ. Однако все же есть определенные требования к наличию сведений в ней. В документе обязательно должны быть указаны название товарищества, дата утверждения сметы и период, на который она составлена, площадь МКД, площадь общего имущества в доме, количество жилых и нежилых помещений с указанием общей суммарной площади, таблица с запланированными показателями доходов и расходов: перечень статей и подстатей, объем запланированных работ, услуг и их стоимость, итоговые запланированные цифры по доходам и расходам.

По структуре смета делится на два больших блока: доходов и расходов, которые соответственно также делятся на группы и подгруппы в зависимости от перечня доходных и расходных статей. В свою очередь каждая группа должна быть разбита на подгруппы и подстатьи в соответствии с количеством работ и услуг, которые предусмотрены к выполнению и оказанию в будущем году хотя бы один раз.

## ■ Важно!

Суммы в плановых сметах доходов и расходов, указываются с учетом НДС .

При составлении смет доходов и расходов ТСЖ можно руководствоваться следующими утвержденными методиками и рекомендациями:

- рекомендациями по организации финансового и бухгалтерского учета для ТСЖ, утвержденными приказом Гос-строя от 14.07.1997 № 17-45;
- методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя от 28.12.2000 № 303;
- рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя от 09.12.1999 № 139.

Смета доходов и расходов может быть составлена и утверждена как в письменном, так и в электронном виде. Если размер документа более одной страницы, то листы должны быть прошиты и пронумерованы. Готовая смета подписывается председателем ТСЖ. Подпись должностного лица на документе свидетельствует о его действительности.

# Рекомендации по составлению сметы

Надо иметь в виду, что структура сметы будет влиять на организацию бухгалтерского учета.

Например, к счетам учета затрат целесообразно ввести «аналитику» по статьям, отраженным в смете. Таким образом, в любой момент по оборотам соответствующих счетов бухучета можно отследить выполнение сметы.

В документации необходимо:

указывать только действительную информацию;

- записи вносить систематически и своевременно;
- записи выполнять лишь лицам, имеющим допуск для такой работы.

При составлении сметы доходов и расходов целесообразно разбить ее на несколько разделов в соответствии с направлениями расходования и определить (без учета доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ) размер обязательных платежей собственников по видам затрат. Так будет обеспечено соответствие вида поступления определенному направлению расходования (например, по оплате коммунальных ресурсов, содержанию и ремонту общего имущества, управлению домом, формированию фондов). Это позволит отследить и подтвердить целевое расходование поступлений.

Расходную часть следует максимально детализировать — так легче отслеживать целевую направленность использования средств ТСЖ.

► Обратите внимание!

Должно быть обеспечено действие принципа сбалансированности годового плана финансовой деятельности товарищества (сметы доходов и расходов), предполагающего, что объем предусмотренных таким планом (сметой) расходов должен соответствовать суммарному объему доходов товарищества.

Если реальные расходы превышают запланированные по какому-либо направлению, правление ТСЖ подготавливает корректировку сметы и созывает внеочередное собрание членов ТСЖ для утверждения измененной сметы.

Ежемесячный мониторинг исполнения сметы доходов расходов ТСЖ позволит скорректировать текущие расходы и не допустить перерасхода по смете в конце года. По окончании года исполнение сметы доходов и расходов должно быть проверено ревизионной комиссией (ст. 150 ЖК РФ). Отчет о выполнении финансового плана должен быть утвержден общим собранием членов ТСЖ (п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

Это позволяет выявить нецелевое использование средств, что имеет определенные налоговые последствия.

■ Важно!

1. Правление товарищества:

вправе распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, только в соответствии с финансовым планом товарищества (ч. 4 ст. 151 ЖК РФ);

- может распоряжаться средствами товарищества с превышением расходов, предусмотренным финансовым планом, только в чрезвычайных ситуациях и только с согласия ревизионной комиссии (ревизора) или общего собрания.

2. Порядок распоряжения средствами товарищества, находящимися на счетах в банке, утверждается общим собранием членов ТСЖ.

---

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 02:32:07

Зверобой обновил 19 декабря 2025 02:40:35