

АКТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ УСТАВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Рассматриваются вопросы бухгалтерского учета при осуществлении Товариществом собственников жилья уставной деятельности в соответствии с учетной политикой ТСЖ и со структурой сметы доходов и расходов.

Бухгалтерский учет в Товариществе собственников жилья (далее ТСЖ) ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению, другими действующими нормативными документами.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель правления ТСЖ, а бухгалтер товарищества осуществляет ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление в установленные сроки полной и достоверной отчетности.

Товарищества собственников жилья представляет собой самостоятельную форму негосударственной, некоммерческой организации, создаваемой для управления и обеспечения эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» и Жилищным кодексом Российской Федерации ТСЖ обладает специальной правоспособностью, т.е. оно может осуществлять деятельность, направленную на достижение целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям в особых условиях финансирования.

Уставная деятельность ТСЖ не облагается налогом. Цель уставной деятельности ТСЖ – содержание и ремонт общего имущества. Общее имущество принадлежит собственникам помещений. Уставная деятельность ТСЖ осуществляется не на основе договоров с собственниками помещений, а на основе закона и устава. Дело в том, что отдельный собственник не может выступать заказчиком на содержание и ремонт его доли общего имущества, так как он не вправе выделить в натуре свою долю (ст. 290 ГК РФ; п. 4 ст. 37 ЖК РФ). Например, если ремонтируется или обслуживается какая-то часть общего имущества (лифт, кровля, лестничная клетка и т.п.), то невозможно ответить на вопрос, для какого конкретно собственника («другого лица») это делается. Поэтому договор ТСЖ с отдельным собственником на содержание его доли в общем имуществе является беспредметным. Договор может быть заключен только на все общее имущество в многоквартирном доме. То есть «другим лицом» в договоре может выступать представитель всех собственников. Но таким представителем согласно Жилищному кодексу является само ТСЖ. Таким образом, во взаимоотношениях товарищества с собственниками помещений отсутствуют продажи работ, услуг. Это означает, что «другое лицо», а следовательно, и признаки реализации

как основы налогообложения, соответствующие п. 1 ст. 39 НК РФ отсутствуют.

В основе финансирования уставной деятельности лежат обязательные платежи. ТСЖ – это некоммерческие организации, основанные на членстве. В любой некоммерческой организации, основанной на членстве, существуют членские взносы. Согласно ст. 251 п. 2 НК РФ членские взносы обеспечивают содержание некоммерческой организации и ведение ею уставной деятельности. Применительно к ТСЖ это означает содержание, обслуживание и ремонт общего имущества. Следовательно, собственники помещений, являющиеся членами ТСЖ, оплачивают расходы, связанные с осуществлением уставной деятельности в форме регулярно (ежемесячно) вносимых *членских взносов* в соответствии с уставом и учетной политикой. Размер членских взносов определяется долей в праве собственности на общее имущество (ст. 249 ГК РФ; ст. 39 ЖК РФ). В свою очередь, согласно п. 2 ст. 151 ЖК РФ, в состав средств ТСЖ входят «обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества». К обязательным относят платежи, осуществление которых регламентируется законом. Согласно п. 2 ст. 39 ЖК РФ расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме – это *обязательные* расходы. Согласно п. 5 ст. 155 ЖК РФ члены ТСЖ «вносят *обязательные платежи* и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг». Таким образом, в условиях деятельности ТСЖ членские взносы – это обязательные платежи.

Но членские взносы – лишь часть обязательных платежей.

Взносы собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ. Помимо членских взносов в состав обязательных платежей входят также поступления на содержание общего имущества от собственников, не являющихся членами ТСЖ.

Членство или нечленство в ТСЖ влияет лишь на статус владельца помещения, его право голоса, право избирать и быть избранным в руководящие органы ТСЖ и т.п. Но отношения собственности в многоквартирном доме не зависят от того, является или не является собственник помещения членом ТСЖ.

Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ выступают по отношению к ТСЖ в роли доверителей. Аналогично коммунальным платежам их взносы на осуществление уставной деятельности ТСЖ представляют собой средства, направляемые поверенному (товариществу) в счет возмещения затрат по управлению общим имуществом,

содержанию, сохранению, текущему и капитальному ремонту. Для всех участников долевой собственности размер платежей определяется долей в общей собственности, а не тем, является или не является собственник членом ТСЖ. Следовательно, размер взносов собственников, не являющихся членами ТСЖ, определяется аналогично размеру членских взносов.

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ третьей составной частью обязательных платежей является оплата коммунальных и иных услуг, оказываемых собственникам (коммунальные платежи).

Коммунальные платежи собственников не образуют дохода ТСЖ. Поступающие от собственников помещений средства на оплату коммунальных и иных услуг (коммунальные платежи) хотя и не являются заемными средствами, но аналогично им образуют у ТСЖ обязательство перед собственниками оплатить оказанные им услуги точно в той сумме, какая поступила на расчетный счет. То есть в этом случае собственные средства не увеличиваются, экономическая выгода не возникает. Следовательно, коммунальные платежи не могут считаться доходом.

С точки зрения бухгалтерского учета начисленная собственникам сумма коммунальных платежей (дебиторская задолженность) одновременно является обязательством со стороны ТСЖ по использованию данных средств строго по назначению (кредиторская задолженность). Эта кредиторская задолженность сокращается по мере использования указанных средств (по мере начисления платежей обслуживающим организациям). Поскольку поступление коммунальных платежей не есть доход, то и образование на расчетном счете ТСЖ избытка указанных платежей – это не прибыль, а остаток кредиторской задолженности перед собственниками. В дальнейшем эти средства должны быть полностью использованы по назначению, либо необходимо исправить излишне начисленные суммы в сторону уменьшения (сторнировать, т.е. начислить со знаком «минус»).

Коммунальные платежи как средства доверителей. ТСЖ в своих отношениях с собственниками помещений действует на условиях представительства. Это в полной мере относится и к операциям с коммунальными платежами. Суммы коммунальных платежей представляют собой не что иное, как средства доверителей, направляемые поверенному (товариществу). Соответственно указанные суммы не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль (пп. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ).

ТСЖ не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между своими членами. Тем не менее законодательство допускает ведение предпринимательской деятельности в товариществе собственников жилья. Таким образом, наличие или отсутствие предпринимательской деятельности позволяет разделить все ТСЖ как субъекты налогообложения на две группы, в которых будут применяться различные схемы бухгалтерского учета, и в связи с этим будут оформлять различные формы финансовой отчетности.

Бухгалтерский учет в ТСЖ согласно п. 1 ст. 32 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее Закон о неком-

мерческих организациях), ведется в общеустановленном порядке.

Система нормативного регулирования бухгалтерского учета в ТСЖ состоит из четырех уровней:

1) законодательные акты (Налоговый кодекс, Закон о бухучете и т.д.);

2) национальные бухгалтерские стандарты (положения по бухучету), которые принимаются в соответствии с международными стандартами учета (разрабатываются Министерством финансов РФ и регистрируются в Министерстве юстиции РФ);

3) инструктивные письма и другие нормативные акты Министерства финансов РФ, акты других органов исполнительной власти, не противоречащих нормативным актам Министерства финансов РФ;

4) внутренние документы организации – положения об учетной политике, рабочий план счетов, график документооборота и т.д.

ТСЖ обязано вести бухгалтерский учет в порядке, установленном следующими законодательными и нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации:

– Федеральный закон от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с изменениями от 23 июля 1998 г., 28 марта, 31 декабря 2002 г., 10 января, 28 мая, 30 июня 2003 г.);

– Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н;

– Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ), регулирующие порядок учета отдельных объектов и операций.

– План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н;

– нормативные акты Минфина России;

– внутренние документы некоммерческой организации (положение об учетной политике, рабочий план счетов и т.п.).

В зависимости от объема учетной работы в ТСЖ может быть:

– создана бухгалтерская служба как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером;

– введена в штат должность бухгалтера;

– передано ведение бухгалтерского учета на аутсорсинг централизованной бухгалтерии, специализированной организации или бухгалтеру-специалисту;

– осуществлено ведение бухгалтерского учета председателем ТСЖ лично.

ОРГАНИЗАЦИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ УСТАВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учетная политика. Согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/98, утвержденному приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 декабря 1998 г. № 60н (далее ПБУ 1/98), главный бухгалтер ТСЖ должен руководствоваться учетной политикой, утвержденной руководителем организации. Избранная организацией учетная политика утверждается приказом

руководителя не позднее 90 дней со дня государственной регистрации ТСЖ и применяется со дня приобретения ТСЖ статуса юридического лица.

Формирование учетной политики. При формировании учетной политики бухгалтеру ТСЖ следует исходить из того, что в первую очередь должны быть отражены все способы ведения бухгалтерского учета, применяемые в данной организации.

Так, например, в нормативных документах не закреплён способ распределения управленческих расходов ТСЖ в том случае, когда организация помимо своей основной уставной деятельности осуществляет также предпринимательскую деятельность. В этом случае организация при формировании своей учетной политики может установить любой способ распределения таких расходов, закрепив его в приказе об учетной политике (п. 8 ПБУ 1/98). Кроме этого, ТСЖ должно утвердить учетную политику для целей налогообложения, что предусмотрено НК РФ. При этом ТСЖ, осуществляющим предпринимательскую деятельность, следует:

- установить дату реализации товаров (работ, услуг) в целях исчисления НДС либо «по отгрузке», либо «по оплате»;

- утвердить метод признания доходов и расходов в целях налогообложения прибыли (кассовый либо метод начисления);

- закрепить установленный организацией порядок ведения налогового учета, формы регистров и порядок отражения в них аналитических данных.

Исходя из этого, приказ об учетной политике в ТСЖ может содержать следующее:

1. Наименование ТСЖ, правовые основы и задачи его создания.

2. Адрес и дата регистрации ТСЖ.

3. Указывается цель уставной деятельности ТСЖ – управление общим имуществом в многоквартирном доме (МКД) (обеспечение владения, пользования, включая эксплуатацию), а также в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

4. ТСЖ наряду с уставной функцией осуществляет/не осуществляет предпринимательскую деятельность.

5. ТСЖ направляет доходы от предпринимательской деятельности на покрытие затрат по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества и других расходов, соответствующих уставной деятельности.

6. Намерений прекратить какой-либо из видов уставной деятельности нет.

7. ТСЖ не передает и не принимает материальные ценности в залог.

8. Бухгалтерский учет в ТСЖ вести в соответствии с действующими нормативно-методическими и законодательными актами.

9. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возлагается на председателя ТСЖ.

10. Для выполнения имеющегося объема учетной работы учредить бухгалтерскую службу как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером; ввести в штат должность бухгалтера; передать на договорных началах ведение бухгалтерского учета на аутсорсинг специализированной организации или бух-

галтеру-специалисту; вести бухгалтерский учет председателю правления ТСЖ лично.

11. Обязанность по ведению налогового учета возложить на главного бухгалтера.

12. Утвердить должностные инструкции работников бухгалтерии.

13. Установить перечень материально ответственных лиц.

14. Выполнять всем работникам ТСЖ требования главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций.

15. Установить перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов.

16. Утвердить и применять рабочий план счетов.

17. Установить, что формой бухгалтерского учета является журнал хозяйственных операций. Учет и обработку информации осуществлять как вручную, так и с использованием средств вычислительной техники. Учетные регистры формировать с применением программы. Налоговый учет вести с применением программы автоматизированного бухгалтерского учета.

18. Инвентаризацию статей баланса проводить при участии ревизионной комиссии в следующие сроки:

- основных средств, материальных ценностей – 1 раз в год по состоянию на 1 января следующего года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;

- материалов – 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности,

- дебиторской задолженности – 1 раз в год по состоянию на 1 января следующего года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;

- расчетов с бюджетом – ежегодно путем сверки расчетов с налоговой инспекцией не позднее сроков, установленных для сдачи соответствующих налоговых деклараций;

- расчетов с жильцами – по распоряжению председателя ТСЖ, не менее 1 раза в год, в срок не позднее 1 недели до проведения ежегодного общего собрания,

- кассовых операций – 1 раз в квартал по распоряжению председателя ТСЖ.

В случае смены материально ответственных лиц обязательно проводить инвентаризацию.

Результаты инвентаризации списывать на счет 86 «Целевое финансирование».

19. Первичные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую и налоговую отчетность хранить в течение 5 лет. Ответственность за обеспечение сохранности в период работы с ними и сохранность архива возложить на главного бухгалтера.

20. Капитальное строительство и капитальный ремонт осуществлять согласно плану и сметам, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ.

21. Утвердить бюджет ТСЖ решением общего собрания членов ТСЖ.

22. Контроль за хозяйственными операциями осуществлять ревизионной комиссией ТСЖ в соответствии с положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов ТСЖ.

23. Источником формирования имущества ТСЖ считать членские взносы собственников помещений в МКД, доходы от хозяйственной деятельности, ассигнования из бюджета на капитальный ремонт общего

имущества и компенсацию субсидий и льгот, предусмотренных законом.

24. Учет поступающих от жильцов членских взносов на осуществление уставной деятельности ТСЖ вести на счете 76 путем предварительного начисления взносов записью по дебету счета 76, субсчет «Расчеты с жильцами» по соответствующей аналитике, и кредиту счета 86 «Целевое финансирование», субсчет «Членские взносы от жильцов».

25. Учет расходов по уставной деятельности вести на счете 86 «Целевое финансирование» по направлению их использования.

26. Суммы превышения целевых поступлений на ведение уставной деятельности над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями, засчитывать или добирать в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности организации не относить и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитывать. Данные суммы учитывать на счете 86 «Целевое финансирование» субсчет «Членские взносы от жильцов по направлению использования «На ведение уставной деятельности» с возможностью сохранения как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

27. Предметы, служащие более одного года и имеющие стоимость в пределах 10 000 руб., а также приобретаемые издания (книги, брошюры и т.д.) независимо от стоимости списывать на расходы по мере отпуска в эксплуатацию.

28. Амортизацию по основным средствам и нематериальным активам, используемым в уставной деятельности, не начислять. Износ по основным средствам учитывать на забалансовом счете 010 «Износ основных средств». Износ начислять линейным способом. Срок полезного использования основных средств устанавливать исходя из минимального срока, предусмотренного для соответствующих амортизационных групп классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

29. Использование целевых средств на приобретение основных средств и других внеоборотных активов отражать записью по дебету счета 86 «Целевое финансирование», субсчет по соответствующему источнику финансирования, и кредиту счета 86, субсчет «Целевое финансирование, использованное на приобретение основных средств».

30. Бухгалтерские программы, консультационно-правовые информационные базы, лицензии на осуществление отдельных видов деятельности к нематериальным активам не относить, отражать на счете 97.

31. Ввиду отсутствия отдельного счета для учета материалов в некоммерческой деятельности учет материалов вести без использования счета 10 «Материалы». Их стоимость прямо списывать на счет 86 «Целевое финансирование».

32. Суммы НДС по приобретенным материалам, используемым в уставной деятельности, включать в их фактическую стоимость.

33. Отпуск материалов производить по себестоимости каждой единицы.

34. Расходы на приобретение отдельных видов материалов (канцтоваров, бухгалтерских бланков, конвертов и т.п.) относить к административно-управленческим расходам и прямо списывать на счет 86 «Целевое финансирование» без оприходования на счете 10 «Материалы».

35. Контроль за сохранностью материалов осуществлять в административном порядке до их полного использования.

36. Суммы НДС по приобретенным ценностям (работам, услугам) для уставной деятельности, осуществляемой за счет целевых поступлений, используемых строго по целевому назначению, включать в стоимость приобретенных ценностей.

37. График документооборота, положение об оплате труда, штатное расписание устанавливать отдельными приказами. Отдельными приказами определяется круг подотчетных лиц, предельный срок предоставления авансового отчета, список лиц, имеющих право на получение доверенностей.

38. Отпуск сотрудникам устанавливать в календарных днях.

При необходимости перечень отражаемых в приказе об учетной политике вопросов может быть видоизменен и дополнен.

Бюджет как элемент бухгалтерского учета. Для управления многоквартирным домом товариществу собственников жилья следует определиться с реальными источниками и объемами денежных средств, которые могут образовываться в ТСЖ для обеспечения расходов на осуществление уставной деятельности. Основу финансово-хозяйственной практики в любой предметной области является планирование, осуществляемое путем составления бюджета, финансового плана или сметы, где отражаются необходимые расходы на определенный период времени, как правило, равный одному календарному (финансовому) году.

Таким образом, для выполнения своей уставной деятельности ТСЖ в соответствии с ч. 3 ст. 148 ЖК РФ разрабатывает и утверждает высшим органом управления – общим собранием членов ТСЖ, смету доходов и расходов, рассчитанную на определенный период (месяц, квартал, год, несколько лет и т.п.). Смета доходов и расходов (бюджет) ТСЖ является элементом бухгалтерского учета и основным регламентирующим финансовым документом товарищества. Перечень статей сметы, их содержание, размер доходов и расходов по каждой статье ТСЖ определяет самостоятельно.

Алгоритм разработки бюджета предусматривает использование элементов предвидения, обеспечивающего прогнозирование объемов поступления и расходования финансовых средств. Составление бюджета можно начинать в любое время и с любого периода, но проще и практичнее разрабатывать бюджет на календарный год (с 1 января по 31 декабря). При этом следует начать процесс подготовки бюджета заблаговременно, собирая и обобщая информацию о доходах и расходах, имевших место в предыдущие годы, но не менее предыдущих 12 месяцев. Опираясь на эти данные, можно наиболее достоверно спрогнозировать предстоящие доходы и расходы в следующем году.

Структура сметы доходов. ТСЖ осуществляет только уставную деятельность, а структура статей доходов будет совпадать со структурой целевых поступлений (табл. 1).

Смета доходов

Доходы		
Статья дохода	Метод прогнозирования	Структура
1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (квартплата)	Прогноз основывается на том, планируем ли мы, что все лица, обязанные платить, вовремя уплатят квартплату. Если такой уверенности нет, следует заложить в бюджете определенный процент на неуплату квартплаты некоторыми лицами. Например, нам удастся собрать не 100% причитающихся платежей, а 85% и т.д. Прогноз должен базироваться на том, каков был процент собираемости квартплаты в предыдущем году	1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения: – услуги и работы по управлению домом; – содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме. 2.1. Плата за коммунальные услуги (тепло-, водо-, электро- и газоснабжение, канализацию).
2. Предоставление органами местного самоуправления бюджетных средств на капитальный ремонт дома	В настоящее время очень сложно прогнозировать эти поступления из бюджета муниципального образования. Вероятность получения таких средств пока очень невелика	Единовременные суммы согласно установленному порядку предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт домов, относившихся к государственному или муниципальному жилому фонду
3. Прочие доходы	Базой для прогноза могут служить информация и предположения, основанные на расчетах о средствах, поступление которых ожидается от хозяйственной деятельности ТСЖ	1. Сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме. 2. Оказание услуг по обслуживанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме

Как видим, «плата за жилое помещение» и «плата за коммунальные услуги» являются основным и наиболее стабильным источником финансирования уставной деятельности ТСЖ, которая определена положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Определения размера платы за жилье и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наём);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по

управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги для всех потребителей включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Структура платы за жилищно-коммунальные услуги для разных схем управления многоквартирными домами представлена в табл. 2.

Размер платы за наём жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, устанавливается органами местного самоуправления.

Таблица 2

Структура платы за жилищно-коммунальные услуги

Потребители	Управление ТСЖ
А. Собственники помещений	1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения (обязательные платежи и взносы – для членов ТСЖ, ЖК, ЖСК), учитывающая стоимость услуг и работ исполнителя соответствующих услуг, работ (лица, осуществляющего управление многоквартирным домом): – по управлению многоквартирным домом; – по содержанию общего имущества; – по текущему ремонту общего имущества; – по капитальному ремонту общего имущества. 2. Плата за коммунальные услуги
Б. Наниматели жилых помещений муниципального или государственного жилфонда	1. Плата за наём. 2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, учитывающая стоимость услуг и работ: – по управлению многоквартирным домом; – по содержанию общего имущества; – по текущему ремонту общего имущества. 3. Плата за коммунальные услуги

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, в которых создано ТСЖ, определяется органами управления товарищества собственников жилья и является обязательным для всех проживающих в этом доме.

Размер платы за коммунальные услуги определяется расчётным путём исходя из:

– показаний приборов учёта, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, устанавливаемых органами государственной вла-

сти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, определенном законодательством Российской Федерации;

– тарифов, устанавливаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

При этом сам размер платы за коммунальные услуги ни органами государственной власти субъектов Российской Федерации, ни органами местного самоуправления не утверждается, кроме случаев, когда по решению органа местного самоуправления размер платы для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма (найма) может быть установлен ниже, чем для собственников остальных помещений в этом доме.

Алгоритм расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме представляет собой денежное выражение стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему (для собственников помещений также капитальному) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предназначенная для их оплаты в объеме, обусловленном:

– для собственника помещения – долей в праве общей собственности на общее имущество;

– для нанимателя жилого помещения – размером общей площади занимаемого по договору социального найма (найма) жилого помещения.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещений в многоквартирном доме (P_i) устанавливается исходя из годовой стоимости содержания и ремонта общего имущества, сформированной для этого дома, по формуле

$$P_i = C_{\text{общ}} \times D_i, \quad (1)$$

где $C_{\text{общ}}$ – общая стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, составляющая договорную цену с исполнителем (исполнителями) этих услуг, работ (руб./год); D_i – доля в праве общей собственности на общее имущество собственника i -го помещения в этом доме (безразмерно).

Поскольку доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения ($S_{\text{общ}}$), то показатель D_i определяется по формуле

$$D_i = S_{\text{общ } i} / \sum S_{\text{общ } i}, \quad (2)$$

где $S_{\text{общ } i}$ – общая площадь i -го жилого помещения; $\sum S_{\text{общ } i}$ – суммарная общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (кроме помещений общего пользования).

При этом общая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

При управлении многоквартирным домом ТСЖ собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, несут рас-

ходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений. Такое отклонение возможно по причине невключения в структуру платы для нанимателей платы за капитальный ремонт, а также в результате мер социальной поддержки нанимателей.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателя такого помещения определяется по формуле

$$P_i = (C_{\text{общ}} - C_{\text{кр}}) / \sum S_{\text{общ } i} \times S_{\text{общ } i}. \quad (3)$$

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения определяется по формуле

$$P_i = P_{\text{икв.м}} \times S_{\text{общ } i}. \quad (4)$$

Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно в течение действия договора с товариществом. При этом условиями договора может быть предусмотрено внесение платы как ежемесячно равномерно, так и ежемесячно в разных размерах.

Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения при равномерном её внесении в период действия договора с исполнителем определяется по следующей формуле:

$$P_{\text{ежем}} = P_i / n, \text{ руб./мес.}, \quad (5)$$

где n – количество месяцев внесения платы за расчетный период (при расчетном периоде год $n=12$); P_i – размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, учитывающий стоимость содержания ($C_{\text{сод}}$), текущего ($C_{\text{тр}}$) и капитального ($C_{\text{кр}}$) ремонта общего имущества и определяемый по формуле

$$P_i = C_{\text{общ}} \times D_i, \quad (6)$$

где $C_{\text{общ}} = C_{\text{сод}} + C_{\text{тр}} + C_{\text{кр}}$.

Ежемесячный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения при неравномерном её внесении может определяться следующим образом:

$$P_{\text{ежем}} = P_{i \text{ н } 1 \text{ мес.}} / n_1, \\ P_{\text{ежем}} = P_{i \text{ н } 2 \text{ мес.}} / n_2, \quad (7)$$

где $P_{i \text{ н } 1 \text{ мес.}}$ – размер платы, вносимый соответственно разными суммами за разное количество месяцев (n_1 и n_2).

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги. Коммунальные услуги – это деятельность по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая потребителям соответствующих услуг комфортные условия проживания в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями.

Размер платы за коммунальные услуги (рассчитывается в том же порядке, что и размер платы за коммунальные ресурсы, поэтому в дальнейшем будем оперировать понятием «размер платы за коммунальные услуги») рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.06 № 307 (далее Правила), исходя из:

– количества (объёма) потреблённых коммунальных ресурсов;

– тарифов на коммунальные ресурсы.

Порядок определения объемов коммунальных ресурсов, принимаемых для расчета размеров платы. В зависимости от оснащённости многоквартирного (жилого) дома приборами учёта объёмы потреблённых ресурсов определяются либо по показаниям приборов учёта, либо нормативно-расчётным путём (по нормативам потребления коммунальных услуг).

Различают следующие приборы учёта:

Коллективный (общедомовой) – средство измерения, используемое для определения объёмов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный или жилой дом (далее ОПУ).

Общий (квартирный) – средство измерения, используемое для определения объёмов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире (далее КПУ).

Индивидуальный – средство измерения, используемое для определения объёмов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (далее ИПУ).

Под нормативами потребления коммунальных услуг понимается месячный (среднемесячный) объём (количество) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии, твердого топлива) потребителем в многоквартирном или жилом доме при отсутствии приборов учёта.

Нормативы потребления коммунальных услуг определяются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Нормативы потребления услуг отопления утверждаются органами местного самоуправления, а нормативы потребления услуг электроснабжения и газоснабжения – органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Нормативы потребления устанавливаются на срок не менее 3 лет, в течение которых они пересмотру не подлежат, за исключением случаев изменения:

- конструктивных и технических параметров жилого здания;
- степени благоустройства жилого здания;
- климатических условий, при котором объём потребления ресурсов в доме изменяется более чем на 5%.

В состав нормативов потребления коммунальных услуг входит расход коммунальных ресурсов на следующие нужды:

- потребление на индивидуально-бытовые нужды (внутри жилых и нежилых помещений);
- потребление на общедомовые нужды (в помещениях общего пользования);
- нормативные технологические потери ресурсов во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома.

Основным правилом при расчёте размера платы за коммунальные услуги как с применением нормативов потребления коммунальных услуг, так и по показаниям приборов учёта является то, что потребители коммунальных услуг должны оплатить весь объём поступивших в многоквартирный (жилой) дом коммунальных

ресурсов. Объём поступивших в многоквартирный (жилой) дом коммунальных ресурсов измеряется общедомовыми приборами учёта соответствующих ресурсов, а в их отсутствие – расчётным путём.

Таким образом, расход коммунальных ресурсов, используемых на общедомовые нужды, учитывается в составе платы за коммунальные услуги при любых способах её расчёта:

– по нормативам потребления, куда потребление коммунальных ресурсов в помещениях общего пользования входит составной частью,

– по показаниям приборов учёта, поскольку фактический объём потреблённых в многоквартирном доме коммунальных ресурсов (измеренный общедомовым прибором учёта, а в его отсутствие – определённый расчётным путём) распределяется между всеми потребителями, рассчитывающимися по приборам учёта.

Порядок (способы и варианты) определения объёмов коммунальных ресурсов, принимаемых для расчета размеров платы за коммунальные услуги, зависит от степени оборудования многоквартирных (жилых) домов приборами учёта.

1. Способы учёта объёмов коммунальных ресурсов по видам коммунальных услуг и условия применения того или иного способа приведены в табл. 3.

2. *Исходя из степени оборудования многоквартирного (жилого) дома приборами учёта различают следующие варианты объемов потребляемых коммунальных услуг (ресурсов):*

а) при отсутствии в жилом доме или помещениях многоквартирного дома общедомовых, квартирных и индивидуальных приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг;

б) при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта и при отсутствии индивидуальных и квартирных приборов учёта – исходя из показаний общедомовых приборов учёта, распределяемых между всеми потребителями либо пропорционально численности проживающих, либо пропорционально общей площади занимаемых ими помещений (в зависимости от вида коммунальных услуг);

в) при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) квартирными приборами учёта¹:

– для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг;

– для помещений, оборудованных индивидуальными и (или) квартирными приборами учёта – исходя из показаний индивидуальных и общедомового приборов учёта.

Такой порядок расчетов ведет к следующему:

г) при наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учёта – исходя из показаний индивидуальных (квартирных) приборов учёта и расчётного значения общего объёма потреблённых в многоквартирном доме коммунальных ресурсов. В данном случае разница между суммарным объемом потреблённых во всех помещениях многоквартирного дома коммунальных ресурсов (измеренных индивидуальными (квартирными) приборами учёта) и показанием общедомового прибора учёта распределяется между всеми потребителями многоквартирного дома.

Способы учета объемов коммунальных ресурсов

№ п/п	Способ учета ресурсов	Условия применения	Виды услуг
1	Норматив потребления	1) Отсутствие общедомового, квартирных, индивидуальных приборов учета; 2) отсутствие в некоторых квартирах (нежилых помещениях) индивидуальных и (или) квартирных приборов учета при наличии общедомового прибора учёта; 3) неисправность ИПУ (КПУ) либо по истечении срока его поверки, либо в случае нарушения целостности на нем пломб; 4) неоднократный отказ потребителями в допуске исполнителя в жилое помещение для снятия показаний; 5) обнаружение несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них	Электроснабжение Газоснабжение Горячее водоснабжение Холодное водоснабжение Водоотведение Отопление
2	Показания общедомового прибора учёта	Оборудование многоквартирного дома общедомовым прибором учёта при отсутствии индивидуальных и (или) квартирных приборов учёта	Электроснабжение Газоснабжение Горячее водоснабжение Холодное водоснабжение Водоотведение
3	Показания общедомового прибора учёта и индивидуальных (квартирных) приборов учёта	Оборудование части квартир (нежилых помещений) индивидуальными и (или) квартирными приборами учета при наличии общедомового прибора учёта	Электроснабжение Газоснабжение Горячее водоснабжение Холодное водоснабжение Водоотведение
4	Среднемесячный объём потребления за предыдущий год в расчёте на 1 кв. м общей площади	1) Оборудование многоквартирного дома общедомовым прибором учёта при отсутствии индивидуальных и (или) квартирных приборов учёта; 2) оборудование части квартир (нежилых помещений) индивидуальными и (или) квартирными приборами учета при наличии общедомового прибора учёта	Отопление
5	Показания индивидуальных, квартирных и общедомовых приборов учёта	Оборудование коммунальных квартир индивидуальными и квартирными приборами учета при наличии общедомового прибора учёта	Электроснабжение
6	Показания квартирных и общедомовых приборов учёта	Оборудование коммунальных квартир квартирными приборами учета при наличии общедомового прибора учёта	Электроснабжение Газоснабжение Горячее водоснабжение Холодное водоснабжение Водоотведение
7	Показания индивидуальных (квартирных) приборов учёта	Наличие в помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учёта при отсутствии общедомового прибора учёта	Электроснабжение Газоснабжение Горячее водоснабжение Холодное водоснабжение Водоотведение
8	Показания индивидуальных и квартирных приборов учёта	Наличие в коммунальных квартирах индивидуальных и квартирных приборов учёта при отсутствии общедомового прибора учёта	Электроснабжение

Порядок применения тарифов при расчёте размера платы за коммунальные услуги. Для расчёта размера платы потребителям за коммунальные услуги применяются тарифы, установленные для ресурсоснабжающих организаций (РСО) в порядке, определённом законодательством Российской Федерации.

При расчёте размера платы за коммунальные услуги для потребителей в каждом многоквартирном (жилом) доме необходимо применять тарифы ($T_{\text{РСО}}$), которые установлены для той ресурсоснабжающей организации, к сетям которой присоединены сети каждого из многоквартирных (жилых) домов, что представлено на рис. 1.

Применение при этом средних по муниципальному образованию тарифов не допускается.

Если в многоквартирном доме имеются нежилые помещения и для ресурсоснабжающих организаций в муниципальном образовании установлены разные та-

рифы на ресурсы для граждан и юридических лиц, то размер платы для потребителей за коммунальные услуги (ресурсы) определяется:

- для граждан – по тарифам для граждан ($T_{\text{РСО}}^{1,2}; T_{\text{РСОнас}}^3$);
- для юридических лиц – пользователей нежилых помещений в многоквартирном доме – по тарифам для юридических лиц ($T_{\text{РСОю/л}}$).

В случае если исполнителем коммунальных услуг является ТСЖ, то приобретение исполнителем коммунальных ресурсов (Σ_q) у ресурсоснабжающей организации для целей оказания коммунальных услуг потребителям многоквартирного дома осуществляется в порядке, указанном на рис. 2, а именно:

- в объёме ресурсов ($V_{\text{нас}}$), приходящемся на жилые помещения – по тарифам для граждан;
- в объёме ресурсов ($V_{\text{ю/л}}$), приходящемся на нежилые помещения – по тарифам для юридических лиц.



Рис. 1. Применение тарифов ресурсоснабжающих организаций в расчетах с потребителями



Рис. 2. Расчеты за коммунальные услуги при наличии платы различным группам потребителей

Если для определения размера платы за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов по решению наймодателя применяются тарифы на ресурсы в величине ниже, чем установлено для ресурсоснабжающих организаций, то исполнитель коммунальных услуг или ресурсоснабжающая организация рассчитывают размер платы за соответствующий объем коммунальных услуг (ресурсов) отдельно для нанима-

телей и отдельно для наймодателей, что представлено на рис. 3, при этом:

- для нанимателей – из расчета тарифов, установленных по решению наймодателей для нанимателей;
- для наймодателей – из расчета разницы в тарифах, установленных для ресурсоснабжающих организаций в определенном законодательством Российской Федерации порядке и тарифов, установленных по решению наймодателей для нанимателей.

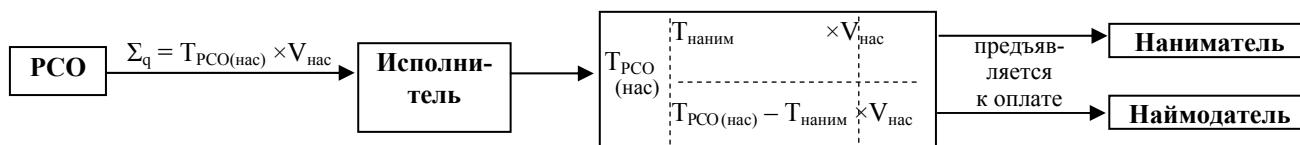


Рис. 3. Расчеты за коммунальные услуги с учетом платежей наймодателей и нанимателей жилых помещений

Измерители коммунальных услуг соответствуют измерителям коммунальных ресурсов.

Порядок расчёта размера платы за коммунальные услуги. Конкретный порядок и формулы расчёта размеров платы за коммунальные услуги по видам услуг и под конкретные условия (типы помещений – квартира в многоквартирном доме, нежилое помещение в многоквартирном доме, комната в коммунальной квартире, жилой дом, а также степень оборудования их приборами учета и т.д.) указаны в «Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам».

а) Расчёт размера платы за отопление для такого помещения производится по формуле

$$Pi = Si \times N \times T, \quad (8)$$

где Pi – размер платы за отопление, руб./мес.; Si – общая площадь i -го помещения, кв. м; N – норматив потребления тепловой энергии на отопление, Гкал/кв. м; T – тариф на тепловую энергию, руб./Гкал.

Корректировка размера платы (1 раз в год) производится по формуле

$$P2i = Pk.p \times Si / Sd - Pfn.i, \quad (9)$$

где $P2i$ – величина корректировки для i -го помещения, руб.; $Pk.p$ – стоимость потреблённой в многоквартирном доме тепловой энергии, определённая расчётным путём, руб.; Si – общая площадь i -го помещения, кв. м;

Sd – общая площадь всех помещений в многоквартирном доме, кв. м; $Pfn.i$ – общий размер платы за отопление в i -м помещении, руб.

Полученная в результате корректировки сумма добавляется к размеру платы за отопление, подлежащей внесению в следующем месяце.

б) Расчёт размера платы за холодное водоснабжение производится по формуле

$$Pi = (Vd - Vn) \times T / n_d \times n_i, \quad (10)$$

где Vd – объём холодной воды, фактически потреблённый за расчётный период (месяц) в многоквартирном доме, определенный по показаниям ОПУ, куб. м; Vn – объём холодной воды, потреблённой за этот же период в нежилых помещениях многоквартирного дома, куб. м; T – тариф на холодную воду, руб./куб. м; n_d – общее количество проживающих в многоквартирном доме граждан, чел.; n_i – количество граждан, проживающих в i -м жилом помещении, чел.

Корректировка размера платы в данном случае не предусмотрена.

Порядок внесения платы за коммунальные услуги. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам расчётный период для оплаты коммунальных услуг равен календарному месяцу. Следовательно, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно. При этом:

– плата за услуги отопления, водоснабжения, водоотведения, газо- и электроснабжения, определяемая исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, а также плата за отопление, определяемая исходя из среднемесячного объёма потребления тепловой энергии за предыдущий год, вносится ежемесячно в течение года равными частями (в размере 1/12);

– плата за услуги водоснабжения, водоотведения, газо- и электроснабжения, определяемая исходя из показаний общедомовых приборов учёта (когда все помещения в многоквартирном доме не оборудованы индивидуальными или квартирными приборами учёта), вносится ежемесячно в течение года в размере, обусловленном фактическим объёмом потребляемых коммунальных ресурсов (измеренным общедомовыми приборами учёта);

– плата за услуги водоснабжения, водоотведения, газо- и электроснабжения, определяемая исходя из показаний общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учёта (когда часть помещений в многоквартирном доме оборудована индивидуальными либо квартирными приборами учёта), вносится за те месяцы, в которых имело место потребление коммунальных ресурсов в размере, обусловленном фактическим объёмом потребляемых коммунальных ресурсов (измеренным этими приборами учёта).

Кроме того, для отдельных, установленных Правилами случаев² в конце года либо конце квартала производится корректировка размера платы до величины, соответствующей фактическому потреблению коммунальных ресурсов; величина, полученная в результате корректировки, учитывается при начислении платы за коммунальные услуги, подлежащей внесению в следующем месяце, или компенсируется исполнителем потребителю не позднее 1 месяца после перерасчёта.

Порядок изменения размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам размеры платежей граждан подлежат перерасчёту в следующих случаях:

1. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации за счёт средств соответствующих бюджетов при оплате жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются льготы в виде скидки, то размеры платы за жилое помещение и коммунальные услуги уменьшаются пропорционально этой скидке. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым за счёт средств соответствующих бюджетов предоставляется компенсация расходов по оплате ЖКУ или в отношении которых применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, то размеры платы за жилое помещение и коммунальные услуги уменьшению не подлежат.

2. При временном отсутствии гражданина в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд предусмотрено снижение размера платы только за отдельные виды коммунальных услуг, к которым относятся: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

Размер платы за холодное водоснабжение с учётом перерасчёта за временное отсутствие рассчитывается по формуле

$$P_i^{\text{пер}} = P_i - P_i / n_i \times t_i / D_{\text{кдм}} \times D_{\text{во}}, \quad (11)$$

где P_i – размер платы за холодное водоснабжение для данного жилого помещения без учёта перерасчёта за временное отсутствие, руб./мес.; n_i – количество человек, проживающих в i -м жилом помещении; t_i – количество временно отсутствующих граждан из числа проживающих в i -м жилом помещении; $D_{\text{кдм}}$ – количество календарных дней в месяце; $D_{\text{во}}$ – количество дней временного отсутствия каждого из временно отсутствующих в расчётном периоде (месяце) граждан.

3. Основанием для снижения как размеров платы за жилое помещение, так и размеров платы за коммунальные услуги является их предоставление ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Размер платы за жилое помещение в этом случае подлежит уменьшению в соответствии с порядком, установленным Правилами содержания общего имущества, а размер платы за коммунальные услуги – в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Например изменение размера платы за услуги отопления при снижении температуры в помещении до 16°C в течение одних суток:

Правилами в этом случае предусмотрено снижение размера платы на 0,15% за каждый час и каждый градус отклонения температуры воздуха (суммарно за расчётный период – месяц).

Нормативное значение температуры воздуха согласно Правилам составило:

В дневное время:

– в жилых помещениях +18°C (+20°C для угловых комнат);

– в районах с температурой наиболее холодной пятидневки +20(+22)°C соответственно;

– в других помещениях в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000.

В ночное время (от 0.00 до 5.00) при допустимом снижении нормативной температуры не более 3°C:

– в жилых помещениях +15°C (17°C для угловых комнат);

– в районах с температурой наиболее холодной пятидневки +17(+19)°C;

– в других помещениях в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000 –3°C.

Рассмотрим еще и такой вариант, когда происходит изменение размера платы за услуги холодного водоснабжения при превышении допустимой продолжительности перерывов подачи холодной воды. Согласно Правилам при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную Правилами продолжительность, плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

Кроме этого, размер платы за коммунальные услуги, предоставленные с перерывами, превышающими установленную продолжительность, подлежит снижению в соответствии с установленным Правилами процентом снижения. В данном случае снижению подлежит размер платы за коммунальные услуги, независимо

от того, оборудованы многоквартирные дома и помещения в них коллективными (общедомовыми), общими (квартирными) и индивидуальными приборами учёта или нет.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды согласно Правилам составляет:

- 8 ч (суммарно) в течение 1 мес.;
- 4 ч одновременно, а при аварии на тупиковой магистрале – 24 ч.

Таким образом, в рассматриваемом примере имеется превышение установленных перерывов подачи холодной воды, в связи с чем, требуется снижение ежемесячного размера платы за услуги ХВС:

а) для жилых помещений, не оборудованных ИПУ (КПУ) и расположенных в многоквартирных домах, не оборудованных коллективными (общедомовыми), общими (квартирными) и индивидуальными приборами учёта:

- на размер стоимости непредоставленных услуг, определяемый исходя из норматива потребления, количества потребителей, а также общего времени непредоставления услуг за расчётный период (месяц);
- на величину, рассчитанную исходя из установленного Правилами процента снижения;

б) для жилых помещений, не оборудованных ИПУ (КПУ) и расположенных в многоквартирных домах, оборудованных коллективными (общедомовыми) и частично общими (квартирными) либо индивидуальными приборами учёта, а также для жилых помещений, оборудованных ИПУ (КПУ), – только на величину, рассчитанную в порядке, установленном Правилами.

В соответствии с порядком, установленным Правилами за каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определённой исходя из показаний приборов учёта или исходя из нормативов потребления, – с учётом положений Правил. Формулировка «с учётом положений Правил» означает, что базой исчисления суммы снижения размера платы за превышение допустимой продолжительности перерывов (0,15%) являются:

- применительно к помещениям, не оборудованным ИПУ (КПУ), – ежемесячный размер платы за коммунальную услугу, определённый исходя из нормативов потребления и сниженный в соответствии с Правилами на стоимость непредоставленных услуг;
- применительно к помещениям, оборудованным ИПУ (КПУ), – ежемесячный размер платы за коммунальную услугу, определённый исходя из показаний приборов учёта за расчётный период (в связи с тем, что снижение размера платы, предусмотренное Правилами, на эти помещения не распространяется).

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, например в случае выполнения работ по уборке придомовых территорий с перерывами, превышающими установленную в договоре управления продолжительность.

Согласно Правилам в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей рабо-

ты в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер уменьшения платы определяется по формуле

$$\Delta P = P_y / n_m \times n_d, \quad (12)$$

где ΔP – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения, руб.; P_y – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, руб.; n_m – количество календарных дней в месяце.

Структура сметы расходов. При наличии предпринимательской деятельности утверждаются смета расходов и смета доходов (табл. 4). При осуществлении расходов бухгалтер ТСЖ строго руководствуется соответствующими статьями сметы расходов, которые фактически выступают в качестве аналитических счетов. Поэтому в условиях ТСЖ смета является элементом системного бухгалтерского учета.

Смета определяет нормативные расходы ТСЖ³. Наряду с нормативными в бухгалтерском учете отражаются фактические расходы по смете и выявляются их отклонения от нормативных (экономия или перерасход средств, регламентированных сметой). Это – важная информация, характеризующая состояние хозяйственной деятельности ТСЖ. Смета должна отражать все постоянные и переменные расходы ТСЖ в течение года, связанные с содержанием, обслуживанием, сохранением, текущим и капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

Постоянные расходы – это расходы, которые производятся ежемесячно и которые идут на оплату основных (жизненно важных) для многоквартирного дома услуг сторонних организаций или отдельных работников. Строго говоря, без этих расходов невозможно обойтись – иначе будет нанесен ущерб или дому, или проживающим в нем гражданам. Например, к таким расходам относятся платежи по договорам на вывоз ТБО, на внутридомовые коммунальные услуги и др.

Переменные расходы – это расходы, которые будут меняться в зависимости от того, сбудется ли прогнозируемая доходная часть бюджета, а также от приоритетов ТСЖ и от прочих непредвиденных обстоятельств.

Примерами переменных расходов могут служить расходы на текущий ремонт, обустройство дома, т.к. и сроки проведения такого ремонта, и объемы работ всегда можно изменить. В связи с отсутствием гарантий того, что ТСЖ всегда будет располагать достаточными средствами на реализацию тех или иных мероприятий, всегда будут возникать трудности в планировании подобных расходов. В первую очередь предусматриваются и планируются постоянные расходы, при этом не следует забывать, что для таких расходов необходимы и постоянные (гарантированные) источники доходов.

В смете учитываются как расходы, осуществляемые силами самого ТСЖ, так и расходы по договорам, заключенным с обслуживающими организациями.

Смета расходов может иметь следующую структуру.

1. *Административно-управленческие расходы:*

- заработная плата персонала управления, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам;
- начисления на зарплату в фонды социального страхования;

- содержание конторы правления (отопление, водоснабжение, освещение, оплата телефона);
- канцелярские и почтовые расходы;
- обучение персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно-правовых документов и специальной литературы);
- оплата консультационных услуг;
- служебные разъезды;
- приобретение оргтехники, компьютеров, конторской мебели и т.п.;
- членские взносы коллективного участника союза, ассоциации, клуба.

2. Содержание и обслуживание общего имущества:

- заработная плата персонала, осуществляющего техническое и хозяйственное обслуживание общего имущества, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам;
- начисления на зарплату в фонды социального страхования;
- расходы по техническому и хозяйственному обслуживанию, санитарному содержанию, сохранению общего имущества, осуществляемыми сторонними организациями в соответствии с договорами;
- расходы на инвентарь и хозяйственные принадлежности;
- расходы на материалы;
- расходы по общедомовым коммунальным услугам;
- приобретение хозяйственного оборудования;
- содержание и ремонт основных средств;
- отчисления в резерв на восстановление и замену основных средств;
- расходы по страхованию имущества;
- земельный налог или арендная плата за землю;

- оплата услуг банка.

3. Ремонт общего имущества:

- текущий и капитальный ремонт строительных конструкций здания;
- текущий и капитальный ремонт инженерного оборудования;
- отчисления в резервы (фонды) на текущий и капитальный ремонт.

4. Прочие расходы:

- непредвиденные расходы;
- премии персоналу;
- материальная помощь;
- представительские расходы.

При составлении сметы расходов не учитываются предполагаемые доходы от предпринимательской деятельности. Что же касается сметы доходов, то в ней сумма членских взносов может уменьшаться за счет доходов от предпринимательской деятельности. Доходы и расходы, связанные с предпринимательской деятельностью, отражаются в смете по стоимости «нетто», т.е. за вычетом налога на добавленную стоимость. Не следует искусственно уравнивать общие суммы расходов и доходов, как это иногда делают. Смета доходов вполне может превышать смету расходов. И, наоборот, при наличии экономии расходов на начало года смета расходов может превышать смету доходов. Ниже приведены основные расходные статьи ТСЖ.

По окончании отчетного периода или по исполнению целевых мероприятий Председателем правления ТСЖ представляется отчет об исполнении сметы по данным мероприятиям, который утверждается тем же органом, что и смета. При необходимости ТСЖ может корректировать свои сметы, соблюдая при этом все необходимые формальности.

Таблица 4

Смета расходов

Расходы		
Статьи расходов	Метод прогнозирования	Структура
1	2	3
Постоянные расходы		
1. Коммунальные платежи	При прогнозировании следует предусмотреть некоторое повышение цен на эти виды услуг, что связано в свою очередь с ростом цен на энергоносители, а также инфляцией. Например, 5–10% по сравнению со средней ценой прошлого года. Если вы только начинаете, можно найти информацию о прошлом уровне потребления и цен в коммунальных счетах за 2005 г. по своему дому либо у предприятия, предоставлявшего коммунальные услуги	1.1. Холодное водоснабжение. 1.2. Горячее водоснабжение. 1.3. Водоотведение. 1.4. Электроснабжение. 1.5 Отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). 1.6. Газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах)
2. Фонд заработной платы	Базой для прогнозирования служит предыдущий год. Если вы начинаете, фонд заработной платы рассчитывается исходя из назначенных месячных зарплат работникам ТСЖ с умножением их на 12 с добавлением при этом действующих начислений на заработную плату	2.1. Должностной оклад. 2.2. Надбавки к должностному окладу. 2.3. Ежемесячная премия за результаты работы. 2.4. Налоговые начисления, уплачиваемые сверх размера выплаченной заработной платы
3. Расходы на управление	Базой для прогноза служит предыдущий год или опыт работы других ТСЖ	3.1. Приобретение канцелярских товаров и средств оргтехники. 3.2. Содержание офиса ТСЖ. 3.3. Услуги (консультации) профессиональных управляющих по вопросам управления ТСЖ домом. 3.4. Судебные издержки

1	2	3
4. Техническое обслуживание и санитарное содержание	Базой для прогноза служит предыдущий год. Если вы начинаете, можно узнать расценки у специализированных фирм по вывозке бытовых отходов, уборке прилегающей к дому территории и помещений общего имущества дома, на разовые услуги сантехника и электрика и других специалистов	4.1. Вывоз бытовых отходов. 4.2. Услуги дворника и уборщиц по дому. 4.3. Услуги дежурного сантехника. 4.4. Услуги дежурного электрика. 4.5. Услуги по содержанию лифтового хозяйства. 4.6. Приобретение расходных материалов, инструментов и инвентаря для обеспечения работ по содержанию дома. 4.7. Подготовка дома к сезонной эксплуатации
Переменные расходы		
5. Текущий ремонт	Базой для прогноза служат документально оформленные результаты осмотров дома и составленные в соответствии с ними перечни с объемами работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Прогноз таких расходов должен основываться на описях конкретных ремонтных работ, относящихся к текущему ремонту, исполнение которых необходимо в планируемый период	5.1. Ремонт строительных конструкций общего имущества дома (фундаменты и стены подвала, стены, фасады, балконы и т.п., перекрытия, полы, перегородки, крыши, водоотводящие устройства, печи и другие специальные работы). 5.2. Ремонт инженерного оборудования дома (отопление (теплоснабжение), водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение, лифтовое хозяйство, вентиляция, мусоропровод и др.)
6. Благоустройство дома и прилегающей территории	Прогноз должен основываться на сметах, советах, полученных от других ТСЖ, или на бюджетных рекомендациях специалистов	6.1. Устройство наружных дверей подъездов с кодовым замком. 6.2. Оборудование подъездов домофонным устройством. 6.3. Озеленение и иное обустройство территории. 6.4. Устройство кабельного телевидения. 6.5. Организация постоянной охраны дома и прилегающей территории
7. Капитальный ремонт	Базой для прогноза служат документально оформленные результаты осмотра дома и составленные в соответствии с ними перечни объемов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Прогноз таких расходов должен основываться на расчетах специалистов, предусматривающих сроки и стоимость капитального ремонта	7.1. Капитальный ремонт строительных конструкций общего имущества дома. 7.2. Капитальный ремонт общего имущества инженерного оборудования дома
8. Прочие расходы	Прогноз должен основываться на непредвиденных расходах, возникших в предыдущий период, например расходах на устранение аварий в инженерном оборудовании дома, уплате штрафов, а также на расчетах специалистов	Специальный фонд, предназначенный для покрытия непредвиденных расходов

Рассмотрим структуру статей расходной части бюджета.

Определение размера платы за коммунальные услуги нами было подробно рассмотрено в предыдущем разделе. Что касается опыта расчетов ТСЖ с ресурсоснабжающими организациями, то он показывает, что, скорее всего, можно существенно сэкономить на коммунальных платежах, если своевременно установить приборы учета потребления домом тепла на отопление, расхода горячей и холодной воды, электроэнергии на общие нужды дома, в том числе наружного освещения.

В домах, управляемых ТСЖ, и в случае отсутствия приборов учета, и в случае установки таких приборов учета рекомендуем, как минимум на отопительный период, сохранить плату исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления. Образующая при этом экономия денежных средств будет крайне необходима при покрытии возникающих у ТСЖ расходов на формирование и оформление правоустанавливающих документов на общее имущество многоквартирного дома,

включая и прилегающий земельный участок, а также для формирования резервного фонда для покрытия образующихся разрывов в доходной части бюджета ТСЖ из-за несвоевременного внесения квартплаты лицами, обязанными ее уплачивать.

Фонд заработной платы. Прежде всего необходимо помнить, что если ТСЖ берет на постоянную работу человека, оно должно регулярно, ежемесячно платить ему зарплату. При этом не следует забывать про все начисления и налоги сверх заработной платы, а эти налоги составляют, как минимум, треть зарплат.

Прежде чем пригласить человека на постоянную работу, следует четко определиться с кругом его обязанностей, объемом работы, системой учета результатов его труда. Опыт доказывает, что лучше прилично платить одному хорошему работнику, чем мало, но все равно платить нескольким неважным работникам. Хороший работник, учитывая эффективность его труда, обходится ТСЖ дешевле неважного работника.

При расчете фонда заработной платы следует стремиться к минимальному числу постоянных работников.

Необходимо определить, в ком есть острая нужда ежедневно, а кого можно приглашать время от времени, если на то будут необходимость и средства.

Так, например, бухгалтер может быть не постоянным, а приглашенным по договору для этой работы из числа лиц, оказывающих услуги по бухгалтерскому учету для ТСЖ. Текущий же учет может выполнять освобожденный председатель правления ТСЖ или нанятый правлением ТСЖ профессиональный управляющий делами ТСЖ.

Также следует выбрать и форму организации содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Конечно, ТСЖ может это делать самостоятельно или заключить договор с индивидуальным предпринимателем, или с коммерческой организацией, оказывающей такого рода услуги и работы. Все это зависит от характеристик многоквартирного дома – количества квартир, инженерного оборудования, степени благоустройства, численности проживающих и т.д. Если, например, ТСЖ заключит договор с управляющей организацией, то можно обойтись одним освобожденным председателем правления ТСЖ и время от времени прибегать к услугам грамотных специалистов по бухгалтерскому учету и технической эксплуатации (содержанию) дома.

Для того чтобы выбрать наиболее эффективную форму содержания и эксплуатации дома, управляемого ТСЖ, необходимо:

а) узнать, сколько и за что запрашивают различные лица за эксплуатацию здания, с тем чтобы сравнить их расценки и не дать ввести себя в заблуждение при заключении соответствующего договора;

б) рассчитать, во сколько обойдется ТСЖ самостоятельная организация эксплуатации и содержания дома;

в) сравнить все плюсы и минусы различных вариантов и сделать выбор, опираясь на финансовые возможности ТСЖ.

Расходы на управление. Сюда входят издержки по найму управляющего, содержанию офиса ТСЖ, расходы на канцелярские товары и расходные материалы для средств оргтехники, транспортные расходы, за услуги связи, траты на проведение общих собраний членов ТСЖ и собственников помещений в доме, а также другие расходы, относящиеся к управлению.

Нельзя экономить на управляющем. Квалифицированный управляющий сам по себе является гарантией того, что ТСЖ получит максимум возможного за имеющиеся в его распоряжении средства. И при этом хорошему управляющему выгодно платить хорошую зарплату. Он ее окупит сторицей.

Техническое обслуживание и санитарное содержание. Эта статья включает все расходы на работы по технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные действующими «Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда» в перечне работ по содержанию жилых домов за исключением работ, относящихся к текущему и капитальному ремонту. Сумма этих расходов из года в год носит постоянный характер и ее месячное расходование связано в основном с сезонами года. Более подробную информацию о составе работ по содержанию жилого дома можно найти в четвертой книге «Со-

держание и эксплуатация многоквартирного дома, управляемого ТСЖ».

Определение предельной суммы денежных средств на расходы, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома, следует определять органам управления ТСЖ с учетом нормативов и тарифов, устанавливаемых органами местного самоуправления для этих целей.

Текущий ремонт. Эта статья расходов включает в себя стоимость всех ремонтных работ по строительным конструкциям и инженерному оборудованию, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, которые предусмотрены действующими «Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда» в перечне работ по техническому ремонту (за исключением работ по содержанию и капитальному ремонту жилых домов).

Сумма этих расходов может значительно меняться в зависимости от потребности дома в ремонте, очередности различных видов текущего ремонта, устанавливаемой органами управления ТСЖ. Органы управления ТСЖ, например, решают, что важнее на планируемый период времени: ремонт крыши или ремонт водопровода? Объем планируемых работ по текущему ремонту жестко зависит от финансовых возможностей ТСЖ в планируемый период. Прогноз конкретных ремонтных работ целесообразно обосновывать по сметам подрядчиков, а также по информации (советам), полученной от других ТСЖ.

Определение предельной суммы денежных средств на расходы, связанные с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, органам управления ТСЖ следует производить с учетом нормативов и тарифов, установленных органами местного самоуправления для этих целей.

Благоустройство дома и прилегающей территории. Включает стоимость долгосрочного благоустройства дома и прилегающей дворовой территории – например, новая входная дверь в подъезд дома, оборудованная кодовым замком и домофоном или ограда двора дома с зелеными насаждениями, требующими специального ухода. Расходы по этой статье зависят от потребностей подавляющего большинства собственников помещений в доме и от имеющихся в распоряжении ТСЖ средств. Реализация конкретного отсутствующего или улучшение существующего благоустройства в многоквартирном доме позволяет завоевывать доверие собственников помещений в доме, т.к. результаты деятельности руководства ТСЖ более чем очевидны. При малейшей возможности включайте мероприятия по благоустройству многоквартирного дома в план текущего ремонта и, конечно, в обязательном порядке – в план проведения капитального ремонта.

Капитальный ремонт. Здания имеют свойство изнашиваться и со временем требуют проведения капитального ремонта. Накопление и сбережение средств на капитальный ремонт – это не роскошь, а необходимость, и такое постоянное накопление должно быть в числе первоочередных задач, стоящих перед ТСЖ. Средства для капитального ремонта накапливаются на специальном счете. Кроме всего прочего, эти деньги,

помещенные в инструменты финансового рынка или на депозитный счет в надежном банке, будут приносить определенный ежегодный доход, который защитит эти сбережения от обесценивания или даже позволит прирастить их покупательную способность.

Размер ежегодных отчислений (расходов) на капитальный ремонт можно рассчитывать следующим образом. Определив (с помощью специалистов) по усредненным рыночным данным приблизительную стоимость проведения аналогичного капитального ремонта, делим эту сумму на число лет до срока проведения планируемого капитального ремонта и получаем сумму, которую необходимо ежегодно откладывать на эти цели. Ежеквартальные (ежемесячные) отчисления оп-

ределяются делением полученной ежегодной суммы на четыре (двенадцать).

Прочие расходы. Эти средства накапливаются для чрезвычайных (аварийных) или непредвиденных ситуаций, проведение которых требуется безотлагательно. Прогнозирование таких расходов следует осуществлять дополнительно, в процентном отношении от образующихся доходов по квартплате. Это позволит, по крайней мере, достичь накопления денежных средств в размерах, аналогичных потраченным в предыдущий год, а в лучшем случае с некоторым ростом. По сути, это должно быть резервным фондом ТСЖ. формирование и расходование которого должно осуществляться в порядке, установленном общим собранием членов ТСЖ.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Поскольку часть потребителей в одном доме рассчитывается за коммунальные услуги по нормативам потребления и в составе платы за коммунальные услуги оплачивает расход коммунальных ресурсов, использованных на общедомовые нужды, а также потери в сетях, то граждане, проживающие в жилых помещениях, оборудованных индивидуальными приборами учёта, должны оплачивать не только потреблённые внутри своего помещения и измеренные индивидуальными приборами учёта коммунальные ресурсы, но и приходящуюся на них долю общего расхода коммунальных ресурсов, потреблённых на содержание общего имущества в многоквартирном доме и общего объёма потерь. Указанная доля определяется путём распределения между потребителями, рассчитывающимися по показаниям ИПУ (КПУ), разницы между общим по дому размером платы, определённым по показанию ОПУ, и размером платы всех потребителей, рассчитывающихся по нормативам потребления. Корректировка размера платы за услуги горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения производится ежеквартально, корректировка размера платы за услуги отопления – 1 раз в год. Корректировка размера платы за услуги газоснабжения не производится.

² В тех случаях, когда объем ежемесячно оплачиваемых энергоресурсов не соответствует объему фактически потребленных энергоресурсов. Газоснабжение. При этом обязательным условием для снижения платы за перечисленные коммунальные услуги является отсутствие в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг (ресурсов). Снижение размера платы производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя и количеству временно отсутствующих потребителей (проживающих в данном жилом помещении).

³ Отражение в бухгалтерском учете нормативных показателей – это обычное явление. Нормативные показатели применяются, например, в оценке готовой продукции с использованием счета 40; при исчислении амортизации и износа; при использовании учетных цен; при установлении резервов предстоящих расходов, резервов по сомнительным долгам, резервов под снижение стоимости материальных ценностей и в других случаях.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 1 декабря 2008 г.