

ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ В ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

© 2013 Т.А. Корнеева, Т.Ю. Курноскина*

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, органы управления, ревизионная комиссия, доходы товарищества собственников жилья, расходы товарищества собственников жилья.

Рассматриваются актуальные вопросы управления и контроля в товариществах собственников жилья, особенности формирования смет доходов и расходов в этих организациях, деятельность контрольных органов в товариществах собственников жилья.

Управление жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) является сферой достаточно молодой, перевод ЖКХ на рыночные условия работы был осуществлен только в 2007 г. Управление данной сферой - сложный процесс, сопровождающийся множеством разнообразных проблем. С появлением в сфере жилищно-коммунального хозяйства товариществ собственников жилья (ТСЖ) встает вопрос об их эффективной работе и возможностях сделать управление жилищно-коммунальным хозяйством более результативным.

ТСЖ - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления всем недвижимым имуществом в данном доме, включая эксплуатацию комплекса, владение им, пользование и в установленных законодательством рамках распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме¹.

Действующее на сегодняшний день законодательство предоставляет собственникам помещений в многоквартирных домах возможность самостоятельно решить вопросы расходования денежных средств на содержание и ремонт жилья. Объединение собственников помещений в виде ТСЖ обладает правами юридического лица и способно эффективно использовать финансовые средства собственников помещений, так как является заинтересованной стороной.

Как правило, ТСЖ целесообразнее создавать в больших многоквартирных домах со значительной жилой площадью, что позволяет оптимизировать расходы на содержа-

ние дома. Дополнительные средства на развитие инфраструктуры ТСЖ сможет зарабатывать, сдавая в аренду неиспользуемые площади общедомового имущества, фасады дома, прилегающую территорию, при условии, что они находятся в собственности ТСЖ.

С момента создания ТСЖ приобретает гражданские права и обязанности. Действия органов ТСЖ рассматриваются как действия самого ТСЖ. При отсутствии сформированных органов ТСЖ не будет способно к осуществлению какой-либо деятельности².

Органы ТСЖ являются обязательным элементом внутренней структуры управления юридического лица. Управленческие решения в ТСЖ принимаются лицами, входящими в состав органов управления, в итоге считаются решениями самого ТСЖ. Органы управления ТСЖ осуществляют не только принятие решений, но и текущее ведение дел, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом ТСЖ.

Можно выделить следующие основные признаки, присущие органам управления ТСЖ:

- ♦ организационно оформленный структурный элемент, представленный несколькими членами ТСЖ либо всеми членами такового;

- ♦ образование в соответствии с порядком, определенным Жилищным кодексом РФ и уставом ТСЖ;

- ♦ обладание определенными полномочиями, реализуемыми в пределах его собственной компетенции.

Органы ТСЖ формируются только из членов ТСЖ, одновременно являющихся соб-

* Корнеева Татьяна Анатольевна, доктор экономических наук, профессор. E-mail: korneeva20004@bk.ru; Курноскина Татьяна Юрьевна, магистрант. E-mail: tanya03-1991@mail.ru. - Самарский государственный экономический университет.

ственниками помещений в многоквартирном доме, в котором оно создано. Управление многоквартирным домом реализуется самими членами ТСЖ, хотя и опосредованно - через органы ТСЖ.

Органами управления ТСЖ, согласно Жилищному кодексу РФ, являются:

- ◆ общее собрание членов ТСЖ;
- ◆ правление.

Общее собрание членов ТСЖ и правление - коллегиальные органы, первый из которых состоит из всех членов ТСЖ, второй - из определенного, более ограниченного их числа. Д.И. Мейер относительно коллегиальности органов управления юридического лица писал, что "большой частью несколько физических лиц составляют орган юридического лица", "орган юридического лица - совокупность лиц физических - может быть составлен или таким образом, что несколько физических лиц составляют орган юридического лица, или все лица, входящие в состав юридического лица, в совокупности составляют его орган"³.

Задача общего собрания членов ТСЖ как высшего органа управления состоит в определении концептуальных подходов решения наиболее важных вопросов, связанных с его деятельностью. К таким вопросам, в частности, относятся: внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции, принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов, избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии товарищества, досрочное прекращение их полномочий, установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов, принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, утвер-

ждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана, утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества, определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товариществ и т.п.

Правление ТСЖ избирается общим собранием его членов и в своей деятельности подчиняется ему, являясь исполнительным органом управления ТСЖ.

Оперативное управление текущей деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением ТСЖ. Управление многоквартирным домом включает в себя обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. В соответствии с п. 3 ст. 148 ЖК РФ обязанностью правления ТСЖ является составление сметы доходов и расходов ТСЖ. Смета доходов и расходов ТСЖ на следующий год утверждается на общем собрании членов ТСЖ. На основании сметы рассчитывается размер взносов каждого собственника помещения (члена ТСЖ).

Правление ТСЖ обладает остаточной компетенцией, т.е. может решать только те вопросы руководства текущей деятельностью, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или к компетенции общего собрания членов ТСЖ. Правление ТСЖ реализует решения общего собрания при ведении дел ТСЖ (организация управления домом, совершение сделок и т.д.).

Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества,

подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

Контроль деятельности ТСЖ осуществляет ревизионная комиссия, обязательное наличие которой регламентирует ст. 150 ЖК РФ. Задачей ревизионной комиссии является контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников жилья, в связи с чем ревизионная комиссия в обязательном порядке должна проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год и отчитываться перед собственниками жилья о проведенной ревизии путем представления общему собранию членов товарищества заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, представления общему собранию членов товарищества заключения о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчета о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, отчитываться перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер обязательных платежей или взносов членов ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления в соответствии с уставом ТСЖ.

Если же собственник помещения в многоквартирном доме не подал заявление о вступлении в ТСЖ, которое создано в доме, в котором он проживает, то с таким собственником ТСЖ обязано заключить договор о внесении коммунальных платежей, содержании, текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эта обязанность предусмотрена установленным

ч. 6 ст. 155 ЖК РФ порядком внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с данным порядком не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными ими с таким ТСЖ. Надлежащее исполнение договорных обязательств по общему правилу является обязанностью ТСЖ и всех его членов.

Обязанности по надлежащему санитарному и техническому состоянию общего имущества в многоквартирном доме и выполнению всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вытекают из основной цели создания товарищества (а именно из совместного управления общим имуществом в таком доме и обеспечения его эксплуатации), а также реализуются в рамках заключаемого ТСЖ договора с управляющей организацией по оказанию услуг, в том числе по выполнению работ по надлежащему содержанию общего имущества в таком доме. ТСЖ может заключать отдельные договоры с лицами, оказывающими такие услуги, и обеспечивать контроль за их исполнением. Общий контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, в том числе за соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также полномочия по осуществлению государственного жилищного надзора в целом возложены на органы исполнительной власти субъектов РФ.

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по содержанию и ремонту общего имущества в основном заключается в своевременной оплате расходов на указанные цели. В этой связи в многоквартирном доме, где создано ТСЖ, товарищество должно обеспечивать надлежащее выполнение всеми собственниками указанных обязанностей. Это достигается повседневной работой органов управления ТСЖ совместно с его членами, заключением соответствующих договоров с собственниками помещений, не являющимися его членами, обеспечением контроля и учета средств, поступающих в качестве оплаты на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В

случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения причиненных ТСЖ убытков в результате неисполнения обязательств по уплате платежей, взносов и иных общих расходов.

Реализация предоставленных ЖК РФ ТСЖ прав в части определения товариществом условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью должна осуществляться с соблюдением прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме. Особенность обеспечения ТСЖ соблюдения указанных прав заключается в том, что общее имущество в многоквартирном доме не является его собственностью и принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в многоквартирном доме. Предусмотренная ЖК РФ реализация прав по владению, пользованию и распоряжению ТСЖ указанным имуществом должна осуществляться в строгом соответствии с компетенцией органов управления и общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Заинтересованных пользователей, в том числе собственников жилья - членов ТСЖ, налоговые органы, органы государственного и общественного контроля интересуется информация о сметных затратах на содержание жилых и нежилых помещений, о распределении расходов по содержанию дома между собственниками, об использовании членских взносов на содержание дома с максимальной эффективностью, о создании фондов для капитального ремонта. Возникают проблемы в организации ревизии таких объектов. Согласно ст. 150 ЖК РФ ревизионные комиссии обязаны не реже одного раза в год проводить проверки финансовой деятельности ТСЖ, а также давать заключение о смете доходов и расходов на предстоящий год. По окончании проверки ревизионная комиссия составляет отчет, который представляется общему собранию членов ТСЖ. В ходе ревизии проверяется исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ, обоснованность установления размеров обязательных платежей и взносов. Ревизионная комиссия проверяет

наличие утвержденных общим собранием членов ТСЖ смет доходов и расходов на год; обоснованность расчетов доходов и расходов ТСЖ в утвержденной смете; своевременность представления смет доходов и расходов на утверждение общего собрания членов ТСЖ; достоверность составления отчетов по исполнению смет доходов и расходов ТСЖ.

Доходы ТСЖ включают поступления:

- ♦ от ведения уставной деятельности, к которым можно отнести вступительные и членские взносы членов ТСЖ, субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение капитального и текущего ремонта, средства, полученные от органов социальной защиты по услугам, оказанным льготным категориям граждан;

- ♦ от хозяйственной деятельности ТСЖ в виде арендной платы за предоставление в пользование объектов общего имущества многоквартирного дома.

Расходы ТСЖ в соответствии с ЖК РФ включают:

- ♦ расходы на ведение уставной деятельности (техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества ТСЖ, проводимые либо штатными сотрудниками ТСЖ, либо управляющей организацией), расходы на дезинфекцию и дератизацию мест общего пользования, расходы на эксплуатацию и ремонт лифтового оборудования, расходы на освещение мест общего пользования, расходы на вывоз твердых бытовых отходов, на охрану территории и общедомового имущества, расходы на уборку территории и мест общего пользования, административно-управленческие расходы по содержанию штатных сотрудников ТСЖ (управляющий, главный бухгалтер, слесари, дворники, электрик) либо расходы на услуги управляющей (эксплуатирующей) организации;

- ♦ отчисления в образованный ТСЖ фонд капитального ремонта многоквартирного дома или резервный фонд (при их наличии);

- ♦ расходы по содержанию имущества, сданного в аренду.

К компетенции ревизионной комиссии относится проверка обоснованности установления тарифов для оплаты содержания жилья и коммунальных услуг на основе смет

доходов и расходов ТСЖ; распределение экономии, полученной ТСЖ в случае превышения установленных для членов ТСЖ тарифов над стоимостью услуг подрядных и снабжающих организаций; использование дополнительных доходов от сдачи в аренду имущества ТСЖ на нужды управления многоквартирным домом.

С целью проверки обоснованности установления тарифов для оплаты содержания жилья и коммунальных услуг производится сопоставление сумм фактических расходов на ведение уставной деятельности с аналогичными суммами в смете расходов на соответствующий год. При выявлении отклонений выясняют их абсолютную величину и причины (ошибки при планировании, изменение экономических условий деятельности и др.). Выявленные суммы отклонений (экономия или перерасход) должны быть учтены при составлении сметы расходов на следующий год.

Правильность выставления счетов на оплату коммунальных услуг членам ТСЖ проверяется путем сопоставления сумм фактически выставленных счетов поставщиками данных услуг и сумм, начисленных членам ТСЖ по коммунальным услугам. Расхождение может иметь место, например, в случае оплаты энергии не по фактически израсходованным гигакалориям, а по среднему за год нормативу, утвержденному на предыдущем общем собрании членов ТСЖ. Экономия в этом случае может составлять значительные суммы, которые могут быть израсходованы в следующие периоды только на оплату указанных расходов, так как эти суммы получены в соответствии с утвержденной сметой⁴.

Для недопущения подобных ситуаций в будущем в ТСЖ необходимо во внутреннем

локальном нормативном акте определить методику распределения отдельных видов расходов между собственниками помещений - членами ТСЖ. При этом для разных видов расходов могут быть выбраны разные базы распределения. Например, расходы на вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание лифтов, освещение мест общего пользования могут быть распределены пропорционально количеству проживающих в квартире, расходы на отопление - пропорционально площади помещения в многоквартирном доме, административно-управленческие расходы - пропорционально количеству квартир в многоквартирном доме. На практике же, как показало проведенное исследование, чаще всего все расходы распределяются пропорционально площади квартиры, что приводит к завышению расходов в одних случаях (большая площадь, проживает 1 или 2 человека) и снижению расходов в других (небольшая площадь, количество проживающих более 3 чел.)⁵.

В данной связи необходимы комплексное исследование и разработка учетно-аналитического обеспечения процесса управления и контроля в организациях жилищно-коммунального хозяйства, в частности в ТСЖ.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации.

² Жилищный кодекс Российской Федерации.

³ *Мейер Д.И.* Русское гражданское право. В 2 ч. М., 1997. Ч. 1. С. 127.

⁴ *Корнеева Т.А., Коновалова Н.В.* Определение методики оценки аудиторского риска // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2012. Вып. 4 (90). С. 38-42.

⁵ *Корнеева Т.А.* Информационное обеспечение управленческого контроля // Экономические науки. 2006. № 3 (15). С. 75-82.

Поступила в редакцию 12.09.2013 г.