

УДК 628

С.Ю.Горбатова (асп. каф. ИОГХ), Н.В.Кодрашова (3 курс, ВФЭМ каф. ИСЭУ),
Е.Г.Семина, д.т.н., проф.

ТСЖ КАК ОДНА ИЗ ФОРМ БЕЗОПАСНОГО УПРАВЛЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОМ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ РЕФОРМЫ ЖКХ

ТСЖ – товарищество собственников жилья – одна из форм самоуправления в сфере жилищного хозяйства, которая нашла широкое применение за последнее время в нашей стране. Это форма управления кондоминиумом (объектом недвижимости жилого назначения), так как характерные для рыночной экономики изменения отношений собственности не могли не затронуть сложившихся отношений в жилищном секторе. В России проводится жилищная реформа, направленная на развитие рыночных механизмов содержания жилья, демонополизацию жилищно-коммунального хозяйства, реализацию новых способов управления недвижимостью в жилищной сфере.

Сегодня начался процесс становления качественно новых способов решения жилищных проблем, которые годами замалчивались либо разрешались административными методами. Поэтому необходимость нормативно-правовых подходов в сложившейся ситуации более чем очевидна.

За категорией «кондоминиум» закреплено значение единого комплекса недвижимого имущества. В этот комплекс законодатель включил следующие элементы:

1. Жилое здание;
2. Прилегающий к заданию земельный участок;
3. Иные объекты недвижимости.

Для того, чтобы комплекс недвижимости считался кондоминиумом, простого сочетания вышеназванных элементов недостаточно. Они являются необходимыми, но недостаточными признаками кондоминиума. Таковым комплекс недвижимости может считаться в том случае, когда жилые или нежилые помещения в жилом здании находятся в собственности граждан, юридических лиц, государства, муниципального образования, а остальные части комплекса имеют правовой режим общей долевой собственности, участниками которой выступают собственники жилых или нежилых помещений данного здания.

Буквальное толкование п. 1 ст. 14 Закона «О товариществах собственников жилья» позволяет с уверенностью сказать, что кондоминиум *de facto* существует и до его государственной регистрации, так как объект недвижимости завершен строительством, описан и учтен. Но кондоминиум – это не просто жилое здание, но и комплекс недвижимого имущества, и бытие кондоминиума *de jure* закон связывает с актом его государственной регистрации.

Существование жилого дома, как и любой другой организованной системы невозможно без управления – целенаправленного воздействия субъекта на объект как одного из способов сознательного регулирования процессов функционирования и жизнедеятельности населяющих кондоминиум людей.

Законодатель дает домовладельцам возможность пойти тремя путями. Первый из них заключается в принятии ими бремени управления кондоминиумом на себя. Второй - в передаче функций управления кондоминиумом службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги. Третий путь – образование домовладельцами товарищества собственников жилья. В последнем случае функции по управлению могут товариществом

и не осуществляться. Оно на договорных началах вправе передать их индивидуальному предпринимателю либо юридическому лицу – уполномоченной организации.

Критерии, на основании которых домовладельцы обязаны избрать тот или иной способ управления кондоминиумом, содержатся в статье 21 Федерального Закона «О товариществах собственников жилья».

Непосредственно управление кондоминиумом самими домовладельцами допускается при наличии в комплексе недвижимого имущества не более четырех помещений. При этом следует учитывать, что под помещением может пониматься любой объект недвижимости, связанный с жилым зданием, то есть не обязательно квартира или комната.

Количество домовладельцев при данном способе управления не может быть менее двух и более четырех. Например, четырех-квартирный коттедж (особняк), в котором хотя бы одна из квартир находится в частной собственности гражданина или юридического лица, а три другие арендуются либо нанимаются у государства тем же гражданином или юридическим лицом, может управляться непосредственно, так как подпадает под установленные законом признаки для подобного вида управления.

Способ управления кондоминиумом избирается домовладельцами на их общем собрании, которое созывается (организуется) инициатором либо инициативной группой домовладельцев.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, созданная домовладельцами в целях совместного управления единым комплексом недвижимого имущества кондоминиума и обеспечения его эксплуатации, а также в целях владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом кондоминиума. Правовой статус товарищества собственников жилья весьма отличен от правового статуса хозяйственных товариществ как формы коллективного предпринимательства негосударственных образований. Наиболее существенной отличительной чертой является отсутствие у товарищества собственников жилья такого важного параметра, как складочный капитал. Доля в этом капитале трансформирована в понятие «доля участия». При этом их значение диаметрально противоположно, несмотря на то, что как первая, так и вторая являются величинами условными. Доля в складочном капитале хозяйственного товарищества служит для определения объема требований участника к товариществу. Доля участия домовладельца определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, то есть объем требований товарищества к его члену.

Товарищество собственников жилья – это модель доверительного управления. На общем собрании собственники, владеющие недвижимостью в жилом комплексе, доверяют правлению во главе с управляющим (управляющей компанией) свою недвижимость в управление, с учетом соблюдения и защиты ими интересов собственников на период избрания (заключения договора, контракта).

Основные функции, которые должно выполнять правление (управляющая компания) ТСЖ:

1. Организация и надзор за управлением эксплуатацией кондоминиума (далее К);
2. Проведение маркетинговой политики и сдача площадей в аренду К;
3. Управление потоками денежных средств и ведение банковских счетов К;
4. Подготовка плана снабжения К;
5. Выплата налогов и ведение налоговой отчетности К;
6. Планирование технического обслуживания и программ по совершенствованию собственности (подготовка так называемого функционального плана обслуживания клиентов и предоставление дополнительного сервиса К);
7. Рефинансирование, реконструкция назначения, продажа, обмен собственности К;
8. Подготовка плана конкурса и заключения договоров с подрядчиками;
9. Подготовка плана набора (сокращения) персонала по обслуживанию К;

10. Подготовка финансового плана в конце отчетного периода (обычно годового) и полная отчетность перед членами ТСЖ;
11. Взаимоотношения (заключения договоров) с поставщиками коммунальных услуг (Водоканал, ТЭК, «Спецтранс», предприятия «Госэнерго» и т.д.);
12. Взаимоотношения с местными властями (Муниципальные округа, Территориальные управления административных округов, депутаты Законодательного собрания города и т.д.).

Цели, которые должны быть поставлены перед управляющей компанией ТСЖ:

1. Минимизация потерь, связанных с эксплуатацией К;
2. Защита капитала К от инфляции;
3. Повышение престижа К за счет обладания объектом недвижимости жилого назначения, находящегося в собственности граждан К;
4. Приращение собственности за счет доходов от имеющейся недвижимости в К;
5. Рост величины капитала (стоимости недвижимости).

На данный момент существует два пути развития бухгалтерского учета в ТСЖ:

1. Создание комплексной системы автоматизации, хранящей всю информацию по жилым домам и размещаемой в бухгалтерии.
2. Создание централизованной системы с удаленным доступом. Наиболее эффективно это было бы осуществлять на базе расчетного центра (городского ВЦ, альтернативных организаций, занимающихся расчетом и учетом квартплаты и коммунальных услуг).

Расчетный центр по предоставленной бухгалтером информации производит расчет квартплаты, сохраняет информацию о лицевых счетах, производит распечатку квитанций и т.д., также осуществляет юридическую поддержку (приказы и распоряжения на изменение порядка расчета услуг, а также списки льготников по категориям льгот и правила начисления квартплаты по каждой льготе в отдельности).

В то же время использование услуг расчетного центра не может автоматизировать процесс обслуживания жильцов, связанный с хранением информации по квартирам и предоставлением форм (справка о регистрации и характеристика жилой площади).

Следовательно, наиболее оптимальный способ ведения бухгалтерского учета для жилых домов – создание комплексной системы, размещаемой в бухгалтерии, и создание комплекса дополнительных программ для обслуживания населения.