

Сухарев А.Н.

Концептуальные аспекты построения финансовой модели непосредственного управления многоквартирного дома

Аннотация: В статье рассмотрены концептуальные аспекты организации финансового механизма при непосредственном управлении многоквартирным домом как альтернативной модели коллективного управления без создания юридического лица. Показаны преимущества и недостатки такой системы управления многоквартирным домом.

Ключевые слова: многоквартирный дом, непосредственное управление, совет дома, финансовый механизм

Научным коллективом Тверского государственного университета разрабатывается научный проект, в рамках гранта Российского фонда фундаментальных исследований № 18-010-00090 «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости». Этот проект направлен на повышение эффективности функционирования сферы ЖКХ в современной России и предусматривает разработку, и обоснование соответствующих мер в этой области.

В Жилищном кодексе РФ предусмотрена возможность осуществления в многоквартирном доме непосредственного управления собственниками помещений в нем (непосредственное управление) [1]. Многоквартирным домом является дом, в котором имеется две и более квартир, имеющих выходы в общие помещения или на придомовую территорию (как у таунхаусов). В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса в многоквартирном доме с количеством квартир более четырех собственники помещений обязаны избрать совет дома и его председателя. Совет является представительским органом управления многоквартирным домом и не требует специальной регистрации у государственных органов или органов местного самоуправления. В случае создания в доме ТСЖ или жилищного кооператива, совет дома прекращает свои полномочия.

Члены совета обычно не получают денежного вознаграждения, но при принятии такого решения, оно может им выплачиваться. Такая выплата может производиться за счет двух источников: средств жилищных платежей, уплачиваемых управляющей компанией или за счет специального дополнительного сбора.

При непосредственном управлении, в отличие от ТСЖ или жилищных кооперативов, собственниками помещений не создается юридическое лицо. Жилищное законодательство ограничивает возможность создания в многоквартирном доме непосредственного управления при количестве квартир более тридцати (ст. 164 ЖК РФ).

Преимуществами непосредственного управления являются: организационная простота, отсутствие, как правило, затрат на содержание юридического лица и экономия на заработной плате руководителю организации и бухгалтеру, экономия на налогах и других обязательных платежах.

Недостатками такой формы управления являются: возможное отсутствие лица (руководителя организации), отвечающего за качество и своевременность оказания жилищных услуг или решения иных проблем многоквартирного дома и его жителей (эффект размывания ответственности). Председатель совета многоквартирного дома в отличие от председателя правления ТСЖ или жилищного кооператива не является должностным лицом и на него не распространяется административная ответственность за нарушения в сфере жилищного законодательства.

Законодательство не регламентирует финансовые аспекты функционирования непосредственного управления. Если финансовые аспекты деятельности юридического лица, оказывающего жилищные услуги регламентируются Гражданским кодексом РФ, федеральными законами об организационно-правовых формах тех или иных организаций, документами Министерства финансов РФ об организации и ведении бухгалтерского учета и проч., то у непосредственного управления все это отсутствует. Граждане сталкиваются с проблемой формирования альтернативных финансовых отношений, не урегулированных корпоративным правом и не оформленные в «стандартные» правовые рамки. Сообщество таких граждан, не являясь юридическим лицом, не может иметь отдельно от этих

граждан права и обязанности, что следует считать характерной особенностью в построении и организации финансовой модели непосредственного управления. Все это вызывает непонимание правового механизма функционирования непосредственного управления, а также границы и возможности организации системы финансовых отношений (ведь, как известно, финансы основаны на нормах права).

Финансовая деятельность непосредственного управления не подлежит государственному контролю, и государство не предъявляет к ней каких-либо требований. Непосредственному управлению не следует представлять в налоговые органы финансовую отчетность, так как она вообще для него не установлена, а также статистические отчеты в орган государственной статистики. Непосредственное управление – это объединение собственников помещений многоквартирного дома, которое не подлежит юридическому оформлению (не считая необходимость направления протокола общего собрания о переходе на непосредственное управление в Государственную жилищную инспекцию). У подобных объединений финансовая деятельность может иметь любой нерегламентированный характер и определяется системой внутренних договоренностей. При осуществлении такой деятельности защита интересов отдельных лиц от злоупотребления со стороны других лиц осуществляется на основе гражданского законодательства. Так, например, какое-либо лицо имеет право предъявить иск другому лицу (другим лицам) вследствие нарушения договоренности в расходовании собранных средств. Обычно в таких объединениях организация финансов носит примитивный характер и не используется систематическое ведение регистров учета и их объединение в виде бухгалтерского баланса.

При непосредственном управлении возникают некоторые юридические сложности оформления выплаты денежного вознаграждения дворнику, уборщице и другим лицам. Обычно такие выплаты носят неформальный характер и соответствуют «обычаю делового оборота» в современной России. Так как при непосредственном управлении не создается юридического лица, то оно не может выступать в качестве налогового агента. Договоры с

лицами, оказывающими услуги за денежное вознаграждение, могут заключаться двумя способами:

1) где в качестве одной из сторон выступают все или квалифицированное большинство собственников помещений в многоквартирном доме;

2) где в качестве стороны выступает уполномоченное общим собранием дома лицо (один из собственников помещений в нем).

В обоих случаях у рассматриваемых выше лиц не возникает обязанностей по уплате социальных взносов в отношении уборщиц, дворников и других лиц, оказывающих услуги за денежное вознаграждение. Не смотря на то, что это по своей сути является трудовыми отношениями, юридически они таковыми не могут быть оформлены. С позиции налогового законодательства получатели денежного вознаграждения сами должны уплачивать налог на доходы физических лиц, подавая налоговую декларацию. Собственники помещений многоквартирного дома не являются налоговыми агентами в отношении и налога на добавленную стоимость, поэтому не могут его удерживать.

Элементами финансового механизма, которые должны быть учтены при построении финансовой модели непосредственного управления, должны быть:

Финансовое планирование – планирование поступления целевых взносов на обслуживание дома (с учетом коэффициента их собираемости) и производимых расходов.

Финансовые резервы – создание финансовых резервов, которые выполняют функцию обеспечения покрытия непредвиденных расходов, накопление на производство дорогостоящих видов работ и покрытия кассовых разрывов.

Покрытие кассовых разрывов – обеспечение возможности покрытия расходов вне зависимости от времени поступления дохода в рамках бюджетного года.

Финансовая ответственность – ориентирована преимущественно на полное взыскание целевых сборов на содержание многоквартирного дома.

Финансовый контроль – обеспечение целевого расходования целевых сборов на содержание многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания.

При непосредственном управлении может быть реализовано множество различных вариантов построения финансовой модели. В основе всех их лежит сбор средств на обслуживание дома. Решение о таком сборе средств должно быть принято на общем собрании дома. Такие сборы могут быть как строго целевые (четко выделена цель направления каждого сбора), так и общие – для направления средств на разные нужды дома по мере необходимости произведения расходов. Общим собранием дома могут быть приняты решения об определении величины направления средств на те или иные расходы или делегирование этого вопроса совету дома или его председателю (см. таблицу 1).

Таблица 1

Варианты формирования и использования средств при непосредственном управлении многоквартирным домом

Вариант	Характер доходов	Характер расходов
1	Строго целевые платежи собственников помещений	Строго целевое направление собираемых средств
2	Установление общих платежей на содержание дома (без выявления целей)	Распределение средств на конкретные расходы осуществляется общим собранием дома, его советом или лично председателем (в зависимости от вида и величины расходов)
3	Комбинированный вариант платежей (сочетание общего и целевых платежей)	Распределение средств на конкретные расходы осуществляется общим собранием дома, его советом или лично председателем (в зависимости от вида и величины расходов)

В таблице 2 представлено возможное принятие решений о расходах средств при непосредственном управлении. Такая иерархия является эффективной, ответственной и гибкой и позволяет результативно решать вопросы обслуживания многоквартирного дома.

Таблица 2

Возможная организация эффективного администрирования расходования средств при непосредственном управлении многоквартирным домом

Администраторы расходов	Характер расходов	Виды расходов
Общее собрание дома	Постоянные расходы Крупные расходы	Установление заработной платы уборщице, дворнику и др. Принятие решения о текущем ремонте и формировании имущества дома
Совет дома	Средние расходы	Приобретение не дорогостоящего имущества (триммер, тачку и др.) (с установленным общим лимитом расходов)
Председатель совета дома	Мелкие, незначительные расходы	Приобретение моющих средств, лампочек, канцелярских принадлежностей и других расходных материалов (с установленным общим лимитом расходов)

Отметим, что Жилищный кодекс РФ (ст. 161) прямо запрещает создание совета многоквартирного дома одновременно для нескольких многоквартирных домов. Формирование органа управления несколькими многоквартирными домами без образования ТСЖ или жилищного кооператива может быть осуществлено путем создания территориального общественного самоуправления (ТОС) в соответствии с федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [2]. ТОС является элементом системы местного самоуправления, а не институтом жилищного законодательства, но, не смотря на это, может эффективно и

комплексно решать вопросы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг и управлению многоквартирным домом (многоквартирными домами). Минимальной единицей, в рамках которой может быть создан ТОС, является подъезд многоквартирного дома (а ведь в подъезде может быть всего одна квартира). ТОС может быть создан как в виде юридического лица, так и без такового, а его регистрация осуществляется органом местного самоуправления.

Подытоживая вышеизложенное, непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом имеет преимущество в возможности организации простой и эффективной системы внутренних финансовых отношений (построении многообразия простых финансовых моделей, понятных и доступных жителям). Одновременно это создает недостаток – наличие непонимания легитимности создаваемых финансовых моделей и их юридического закрепления.

Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-010-00090 «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости»

Литература:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 29.05.2019).
 2. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
-