

## СМЕТА ТСЖ

Вправе ли ТСЖ работать без сметы? Каковы возможные негативные последствия отсутствия сметы? Как составить и утвердить смету? Какие виды расходов и доходов в нее включаются? Включаются ли в смету коммунальные услуги? Могут ли входить в нее плата за обслуживание антенны и сетей радиовещания, плата за домофон? Можно ли изменять смету, не созывая общее собрание членов ТСЖ?

Обязательна ли смета?

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ **ТСЖ вправе** определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные ЖК РФ и уставом товарищества.

Использованные в данной норме слова "ТСЖ вправе" не означают, что товарищество, управляющее МКД, может обойтись без сметы. ТСЖ не должно составлять смету только в том случае, если при наличии товарищества домом управляет УК, а ТСЖ контролирует ее работу в рамках договорных отношений с ней.

Именно на основе принятой сметы доходов и расходов устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД с учетом его доли в праве общей собственности на общее имущество в доме (п. 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ). Из суммы годовых расходов ТСЖ по всем статьям затрат, зафиксированным в смете, вычитается сумма доходов от деятельности ТСЖ по смете. Оставшаяся сумма делится на 12 и умножается на процентную долю участия собственника.

Кроме того, согласно ч. 4 ст. 151 ЖК РФ правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества. Любое отступление от сметы при финансировании тех или иных расходов является нецелевым расходованием. Таким образом, в отсутствие утвержденной сметы сбор и расходование средств, которые аккумулируются на расчетном счете ТСЖ, по сути, незаконны.

Предусмотрены ли санкции за отсутствие сметы ТСЖ?

Наказание ТСЖ за отсутствие сметы не установлено, однако это может иметь определенные негативные последствия для товарищества.

Многие собственники жилых и нежилых помещений не вносят платежи за жилищно-коммунальные услуги, считая, что в отсутствие сметы взимание платы за содержание жилья необоснованно, поскольку объем затрат ТСЖ документально не подтверждается. ТСЖ, которые выставляют в квитанциях тариф на содержание жилья, установленный ОМСУ, без утверждения сметы, нередко попадают в поле зрения жилищной инспекции, которая в рамках проверки выносит предписание утвердить смету и принять решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилья с учетом утвержденной сметы. Пример - Постановление АС ВВО от 15.10.2014 N Ф01-4157/2014 по делу N А82-15307/2013.

Другой негативный момент отсутствия сметы заключается в том, что без нее взыскание с неплательщиков задолженности за жилищные услуги весьма затруднительно. Так, в деле N А40-108757/10-149-364, рассмотренном в Определении ВАС РФ от 24.11.2011 N ВАС-15368/11, ТСЖ не удалось взыскать с собственника нежилого помещения в МКД задолженность, рассчитанную на основании цен, ставок и тарифов, утвержденных региональным органом власти. В Постановлении ФАС СЗО от 27.08.2007 по делу N А05-1197/2007 также сделан вывод, что при отсутствии сметы ТСЖ не вправе взыскать с должников - собственников помещений обязательные платежи (за исключением фактически понесенных и документально подтвержденных расходов). Правда, в единичных случаях суды все-таки удовлетворяют требования ТСЖ о взыскании с собственников помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги, невзирая на отсутствие сметы (по тарифам ОМСУ) (см., например, Постановление ФАС ВСО от 20.02.2014 N Ф02-6685/2013 по делу N А33-1792/2013).

Кто и в какие сроки составляет и утверждает смету?

Составление смет доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения - обязанности правления ТСЖ (ч. 3 ст. 148 ЖК РФ). К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся (п. 4, 8.1 ч. 2 ст. 145, ч. 8 ст. 156 ЖК РФ, п. 33 Правил содержания общего имущества в МКД <1>):

- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об их исполнении, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок). Члены ТСЖ и собственники помещений в МКД, не являющиеся членами товарищества, наделены правом ознакомления с перечисленными документами (п. 3 ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ);

- установление размера обязательных платежей и взносов для членов ТСЖ, а также размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества.

-----  
<1> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Сроки принятия годовой сметы доходов и расходов Жилищный кодекс не регламентирует. На практике новая смета на год принимается одновременно с утверждением отчета об исполнении сметы доходов и расходов за предыдущий год. Прошлогодний отчет подлежит утверждению до 31 марта, поскольку входит в состав информации, раскрываемой в течение I квартала текущего года за предыдущий год (пп. "и" п. 3, п. 9(3) Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД <2>).

-----  
<2> Утвержден Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731.

#### Нюансы составления сметы

Каких-либо типовых форм сметы ТСЖ и классификации входящих в нее статей не существует. Нет и нормативных актов, регламентирующих порядок составления сметы. Поэтому на сегодняшний день при составлении смет нужно руководствоваться спецификой деятельности ТСЖ, а также (с учетом проверки на актуальность):

- Рекомендациями по организации финансового и бухгалтерского учета для ТСЖ <3>;
- Методикой по составлению сметы расходов на управление МКД <4>;
- Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда <5>;
- Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда <6>.

-----  
<3> Утверждены Приказом Госстроя РФ от 14.07.1997 N 17-45.

<4> Утверждена Распоряжением ДЭПиР г. Москвы от 23.05.2007 N 21-Р.

<5> Утверждены Приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 N 303.

<6> Утверждены Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139.

#### Отправная точка - перечень услуг и работ

Составление сметы доходов и расходов ТСЖ невозможно без предварительного формирования годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД.

Согласно п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению МКД <7> с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290) ТСЖ должно сформировать годовой план содержания и ремонта общего имущества в МКД. Затем необходимо рассчитать и обосновать финансовые потребности для выполнения работ из данного перечня с указанием источников их покрытия (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ). А в пункте 35 Правил содержания общего имущества в МКД закреплено, что размеры платы за содержание жилого помещения и обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

<7> Утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о его выполнении относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ (п. 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

#### Исходные данные для формирования сметы

Исходными данными при составлении годового бюджета ТСЖ (сметы доходов и расходов) являются:

- бюджет прошлых лет (на один - три года) и его выполнение;
- технические характеристики комплекса недвижимого имущества (площади жилых и нежилых помещений, функциональное назначение нежилых помещений, этажность здания, количество лиц, имеющих право на льготы по оплате жилья, и т.д.);
- уровень инфляции (в том числе предстоящее повышение тарифов на содержание жилья, утверждаемых ОМСУ (как правило, тарифы повышаются ежегодно с 1 июля));
- регулярность поступления бюджетных средств на содержание и ремонт жилого фонда и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг;
- предполагаемая заработная плата управленческого и обслуживающего персонала;
- цены на услуги по управлению и обслуживанию жилого фонда;
- остатки финансовых средств с прошлых лет;
- остатки материальных ресурсов на содержание и ремонт.

Денежные средства, оставшиеся неизрасходованными в текущем году, включаются входящим остатком в смету доходов и расходов следующего года. В отличие от бюджетных учреждений, целевые поступления на содержание ТСЖ и ведение им уставной деятельности не имеют ограничений по срокам, формам и условиям использования. Главное - их конечное использование на содержание ТСЖ и ведение уставной деятельности. При этом целевые поступления (членские взносы), не израсходованные в текущем году и включаемые в смету доходов и расходов следующего года, не облагаются налогом на прибыль (Письма Минфина РФ от 11.04.2008 N 03-03-06/4/26, от 09.04.2008 N 03-03-06/4/24, от 26.06.2007 N 03-03-06/4/75, УФНС по г. Москве от 10.02.2012 N 16-15/011614@).

#### Основные группы расходов в смете

Расходная часть бюджета ТСЖ состоит из следующих видов расходов:

- 1) административно-управленческих расходов;
- 2) расходов на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- 3) прочих расходов, связанных с содержанием комплекса недвижимого имущества (страхование, налоги);
- 4) отчислений в специальные фонды;
- 5) расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества (КР на СОИ).

#### Административно-управленческие расходы

В состав этих расходов могут включаться:

- фонд оплаты труда с начисленными страховыми взносами;
- расходы на содержание конторы правления ТСЖ (горячее и холодное водоснабжение, освещение, оплата телефона и др.);
- почтово-канцелярские расходы;
- расходы на обучение управленческого персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно-правовых документов, справочно-правовых систем, специальной литературы);

- затраты на содержание оргтехники;
- расходы на приобретение программного обеспечения;
- расходы на информационные и юридические услуги;
- затраты на служебные разъезды;
- расходы на расчетно-кассовое обслуживание;
- расходы на информационно-расчетное обслуживание единым расчетным центром (организация и ведение лицевых счетов абонентов и расчетов по ним, абонентское обслуживание, выпуск и доставка счетов-извещений абонентам);
- комиссии банков за осуществление платежей и переводов от жителей на расчетный счет ТСЖ;
- прочие расходы.

Зачастую собственники, не являющиеся членами ТСЖ, требуют исключить из состава предъявляемой им платы за содержание жилья административно-управленческие расходы ТСЖ, считая, что эти расходы не связаны с содержанием и ремонтом общего имущества. Однако, как разъяснено в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2009 N 09АП-1439/2009 по делу N А40-29423/08-54-216, несение таких расходов направлено на осуществление должного содержания общего имущества. Заключение ТСЖ сделок с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, непосредственно обеспечивающими содержание общего имущества, контроль за исполнением договоров и проведение по ним расчетных операций, ведение учетной документации, в том числе бухгалтерской, неизбежно влечет возникновение такого рода расходов. Поэтому обозначенные затраты неразрывно связаны с расходами на содержание общего имущества как их составная часть.

В Апелляционном определении Санкт-Петербургского городского суда от 14.11.2012 N 33-15343/2012 также отмечено, что ТСЖ осуществляет свои функции в интересах всех собственников жилья, а потому даже те жильцы, которые не являются членами товарищества, должны нести расходы, установленные уставом ТСЖ, на оплату услуг управления, включая бухгалтерские, банковские и другие административно-управленческие услуги.

#### Расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт

Сюда могут попасть:

- заработная плата с начислениями обслуживающего персонала;
- расходы на инвентарь и материалы;
- расходы на дератизацию и дезинфекцию;
- оплата по договору о техническом обслуживании подрядной организации (обслуживание инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации, электрохозяйства);
- оплата по договорам специализированным подрядным организациям (обслуживание лифтового оборудования, вывоз и размещение ТБО, чистка вентиляции, аварийные работы, обслуживание газового оборудования, клининговые услуги и др.);
- оплата по договору на комплексное оказание услуг со службой заказчика;
- расходы на текущий ремонт общедомового имущества;
- расходы на содержание и благоустройство придомовой территории;
- прочие расходы.

Обратите внимание! Все суммы планируемой оплаты по договорам включаются в смету с учетом НДС.

#### Отчисления в специальные фонды

Речь идет о таких фондах, как:

- фонд восстановления и замены ОС;
- фонд текущего ремонта;
- фонд резерва непредвиденных расходов (эксперты рекомендуют закладывать в данный фонд 5% общей суммы сметы);
- фонд благоустройства и озеленения придомовой территории;
- фонд ликвидации аварий на лифтах (для оплаты определенного перечня ремонтных работ на лифтовом оборудовании, не покрывающихся ежемесячной платой специализированной организации за техническое обслуживание и ремонт лифтов).

Согласно п. 5 ч. 2 ст. 145 и ч. 3 ст. 151 ЖК РФ образование резервного и иных специальных фондов ТСЖ и утверждение порядка их использования отнесены к компетенции общего собрания членов товарищества. В уставе целесообразно указать на возможность создания того или иного фонда и перечислить предполагаемые цели использования его средств. Подробные правила расходования средств каждого создаваемого фонда и перечень направлений их расходования следует прописать в специальном положении, утверждаемом на общем собрании членов ТСЖ. Расходование средств фондов целесообразно отнести к полномочиям правления ТСЖ, которое осуществляет руководство текущей деятельностью товарищества. При формировании платежных документов внутри платы за содержание жилья могут быть выделены отчисления в фонды.

Составителям сметы необходимо следить за тем, чтобы в смету входили только те фонды, которые безусловно связаны с содержанием и ремонтом общего имущества МКД. Эти фонды формируются исходя из поступлений от всех собственников помещений в доме независимо от их членства в ТСЖ.

В то время как внесение взносов в специальные фонды, не связанные с содержанием и управлением домом, признается обязанностью только для членов ТСЖ и не должно распространяться на собственников, не являющихся членами товарищества. Так, в Постановлении АС ЗСО от 15.12.2016 N Ф04-6221/2016 по делу N А67-1536/2016 сделан вывод, что расходы средств фонда премирования ТСЖ (премии председателю, членам правления, старшим по подъездам, ревизионной комиссии, счетной комиссии, особо отличившимся членам товарищества, жильцам, работникам при выполнении срочных, важных работ, к юбилейным датам) напрямую не связаны с расходами на управление и содержание общего имущества в МКД, в связи с чем не подлежат возмещению за счет платы за содержание жилья. Можно привести и другие примеры таких фондов, взносы в которые напрямую не связаны с содержанием жилья и подлежат уплате только членами ТСЖ, например фонд организации дворовых праздников (таких как День защиты детей, Новый год и пр.).

#### Расходы на оплату КР на СОИ

С 01.01.2017 плата за коммунальные услуги на ОДН была переименована в плату за КР на СОИ и переведена в состав платы за содержание жилого помещения (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ). В Письме Минстроя РФ от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04 разъяснено, что расходы на оплату КР на СОИ включаются в смету расходов на содержание общего имущества, утверждаемую органом управления ТСЖ, в период после 01.01.2017 и после первоначального включения в плату в случае, когда товарищество управляет МКД без заключения договора управления с УК (п. 4).

Как рассчитать планируемый размер расходов на оплату КР на СОИ в смете?

При отсутствии ОПУ единственно возможный вариант - определять такие расходы исходя из нормативов потребления, утвержденных органами государственной власти субъектов РФ, по установленным этими же органами тарифам (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ).

При наличии ОПУ в общем случае размер расходов на оплату КР на СОИ определяется в том же порядке: по нормативам и тарифам для КР на СОИ, утвержденным на уровне субъектов РФ. При этом ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ предусматривает последующий перерасчет размера таких расходов исходя из показаний ОПУ в порядке, который должно установить Правительство РФ.

Расходы на оплату КР на СОИ при наличии ОПУ рассчитываются иначе в трех случаях:

1) при наличии автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, обеспечивающей возможность одномоментного снятия показаний (учитываются фактические показания);

2) если на общем собрании собственников помещений принято решение о расчете расходов на основании среднемесячного объема потребления КР на СОИ (с проведением последующего перерасчета исходя из показаний ОПУ);

3) если на общем собрании собственников принято решение о расчете расходов исходя из объема потребления по ОПУ.

Таким образом, при формировании сметы размер расходов на оплату КР на СОИ должен рассчитываться исходя из наличия (отсутствия) в доме ОПУ и на основании решений общего собрания собственников по вопросам оплаты КР на СОИ. В то же время, поскольку описанный порядок включения данных расходов в плату за содержание жилья является новшеством и ТСЖ еще не имеет наработок по фактическим показателям расходов на оплату КР на СОИ, представляется обоснованным включить в смету расходы, рассчитанные исходя из соответствующих нормативов.

#### Доходная часть сметы

В смете ТСЖ отражаются следующие поступления:

- взносы собственников на содержание и ремонт;
- вступительные и иные взносы членов ТСЖ;
- бюджетные поступления;
- прочие целевые поступления (спонсорские, благотворительные);
- плата за предоставление в пользование общего имущества МКД (размещение сетей связи, антенн и оборудования интернет-провайдеров в подъездах, на крыше, чердаке, размещение рекламных лифтбоардов, рекламных щитов на фасаде МКД и пр.);
- доходы по депозитам;
- доходы от прочей хозяйственной деятельности (от оказания платных услуг собственникам).

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом (ч. 3 ст. 152 ЖК РФ).

#### Включаются ли в смету ТСЖ расходы на коммунальные услуги?

Согласно Методике по составлению сметы расходов на управление МКД смета включает в себя плату по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями, за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, энерго-, газо- и теплоснабжение.

Однако экспертное сообщество считает, что включение в смету платы за коммунальные услуги нецелесообразно. Дело в том, что собственники помещений лишены возможности голосовать за или против несения расходов на коммунальные услуги (ведь закон обязывает их оплачивать фактически потребленные услуги), они не могут утверждать тарифы и нормативы потребления коммунальных ресурсов. Спланировать расходы на коммунальные услуги также проблематично. Можно спрогнозировать только приблизительные цифры - на основе данных прошлых лет, действующих тарифов, нормативов потребления, с учетом количества зарегистрированных в МКД граждан.

В то же время есть мнение, что наличие коммунальных платежей в смете в случае судебных разбирательств с налоговиками может служить дополнительным подтверждением того, что эти поступления являются целевыми и не учитываются в налоговой базе по налогу на прибыль на основании п. 2 ст. 251 НК РФ. Дело в том, что в данном пункте напрямую не сказано, что платежи за коммунальные услуги не облагаются налогом на прибыль. Однако здесь упоминаются целевые поступления на содержание НКО и ведение ими уставной деятельности, к которым в том числе относятся взносы членов таких организаций и отчисления на ремонт и капитальный ремонт общего имущества.

Кстати, у ТСЖ, применяющих УСНО, подобных сложностей возникать не должно: в пп. 4 п. 1.1 ст. 346.15 НК РФ (норма действует с 2018 года) прописано, что доходы, полученные ТСЖ, ТСН, УК от собственников (пользователей) недвижимости в оплату коммунальных услуг, оказанных сторонними организациями, не включаются в налоговую базу при УСНО.

#### Плата за обслуживание антенны и сетей радиовещания в смете

Плата за сервисное обслуживание антенны коллективного пользования (СКПТ - системы коллективного приема телевидения) и плата за обслуживание сетей радиовещания включаются в смету ТСЖ только в том случае, если антенна и сети радиовещания входят в состав общего имущества МКД. Общим имуществом дома они становятся в двух случаях:

1) если СКПТ и сети радиовещания предусмотрены проектной документацией на МКД. Согласно п. 4.6 СП 54.13330.2016 <8> в жилых зданиях следует предусматривать в том числе радиовещание (эфирное или проводное), телевизионные антенны. На крышах жилых зданий предусматривается установка антенн коллективного приема передач и стоек проводных сетей радиовещания (п. 4.7).

-----  
<8> СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", утв. Приказом Минстроя РФ от 03.12.2016 N 883/пр.

В силу п. 24 Правил содержания общего имущества в МКД сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на дом. Если застройщик установил СКПТ и сети радиовещания, соответствующая информация отражается в техническом паспорте на МКД (в разд. IV "Описание конструктивных элементов и описание износа жилого дома") и переданных застройщиком актах технической приемки на сооружение телевизионных эфирных антенн коллективного пользования и сетей радиовещания.

При наличии в проектной документации сведений об установке застройщиком СКПТ и сети радиовещания дополнительное решение общего собрания собственников об их включении в состав общего имущества не требуется. Обязанность содержания и ремонта этого имущества в такой ситуации возникает у ТСЖ в силу закона, что подтверждает судебная практика (см., например, Постановления АС ПО от 20.03.2018 N Ф06-29859/2018 по делу N А65-15471/2017, Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2015 N 12АП-2600/2015 по делу N А12-45985/2014);

2) если СКПТ и сети радиовещания не предусмотрены проектной документацией, но установлены позднее. В таком случае они могут войти в состав общего имущества МКД на основании решения общего собрания собственников помещений (при условии, что данное оборудование было установлено по решению и за счет всех собственников помещений).

И коллективная антенна, и сети радиовещания отвечают признакам общего имущества МКД, поскольку предназначены для обслуживания более одного помещения в доме (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, пп. "д" п. 2 Правил содержания общего имущества в МКД). Более того, информационно-телекоммуникационные сети отнесены к общему имуществу МКД на основании п. 8 указанных Правил.

В обоих из указанных случаев (когда СКПТ и сети радиовещания включены в состав общего имущества) в перечне работ и услуг по содержанию общего имущества следует предусмотреть работы, связанные с их содержанием. Это могут быть наблюдение за сохранностью устройств СКПТ и сетей радиовещания, своевременное ремонтное обслуживание части здания, используемой для крепления устройств и оборудования СКПТ и сетей радиовещания, замена изношенного кабеля, замена снижений, чистка контактов, замена и настройка усилителей и пр.

Обратим внимание, что при включении платы за обслуживание СКПТ и сетей радиовещания в смету ТСЖ эта плата в составе тарифа на содержание и ремонт общего имущества будет распределена на всех собственников помещений: тех, кто пользуется СКПТ и радиоточками, и тех, кто ими не пользуется. Выходит, что собственники помещений, не использующие СКПТ и радиоточку (многие, как известно, отдают предпочтение кабельному телевидению), оплачивают саму возможность пользования данными услугами. В этом нет ничего противозаконного, и такова специфика МКД: точно так же ремонт и содержание детской площадки оплачивают все собственники, а не только те, у кого есть дети, ремонт кровли - все собственники, а не только те, в квартирах которых появляются протечки, и т.д.

В то же время на практике на общем собрании собственников часто принимается решение об установлении отдельного тарифа на обслуживание коллективной антенны и сетей радиовещания, единицей измерения которого становятся не квадратные метры, а квартира (например, 70 руб/квартира). Это связано в том числе с тем, что привлеченные для обслуживания СКПТ и сетей радиовещания подрядчики, как правило, выставляют плату за обслуживание исходя из количества квартир (фактически подключенных абонентов).

Анализ судебной практики показывает, что выставление в платежном документе на оплату услуг ЖКХ отдельных строк "Коллективная антенна", "Радио" вызывает претензии жилищных инспекторов, которые считают, что все эти услуги должны входить в тариф на содержание и ремонт общего имущества. Однако

озвученные претензии не находят поддержку в судах (Постановление АС ПО от 13.10.2015 N Ф06-1417/2015 по делу N А72-3187/2015), если:

- тариф на обслуживание СКПТ и сетей радиовещания в расчете на квартиру (абонента) установлен решением общего собрания собственников;

- из сметы ясно следует, что тариф на содержание и ремонт общего имущества не включает плату за обслуживание СКПТ и сетей радиовещания (иными словами, не происходит двойной оплаты одних и тех же услуг).

Представленные рассуждения по СКПТ и сетям радиовещания применимы также к ситуации, когда в смету включается плата за домофон.

#### Услуги, не вошедшие в смету

На практике многие ТСЖ выводят за смету ряд услуг с той целью, чтобы установить тариф на них в расчете на квартиру, а не на квадратные метры. Получается, плата за такие услуги взимается сверх тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД. Например, отдельными строками в квитанциях часто значатся обслуживание ВДГО (внутридомового газового оборудования), услуги консьержа, видеонаблюдение, охрана придомовой территории, обслуживание шлагбаума. Все перечисленные услуги напрямую связаны с содержанием здания и придомовой территории и в общем случае должны входить в смету и, соответственно, в тариф на содержание и ремонт. Однако решение общего собрания собственников об утверждении отдельного тарифа на обслуживание того или иного элемента общего имущества МКД фактически дает зеленый свет особому порядку оплаты отдельных услуг. Единственное, решение на этот счет должно быть четким и ясным, не допускающим неоднозначного толкования. Например, решением может быть предусмотрено, что по результатам проведенного голосования установлены следующие тарифы:

- на содержание и текущий ремонт общего имущества - 20 руб. 0 коп. с 1 кв. м;
- на обслуживание коллективной антенны - 50 руб. 0 коп. с квартиры;
- на обслуживание домофона - 30 руб. 0 коп. с квартиры;
- на обслуживание ВДГО - 23 руб. 0 коп. с квартиры.

От редакции. Установление тарифа на отдельные услуги в фиксированном размере за квартиру (лицевой счет), а не за квадратный метр (соразмерно доле в праве на общее имущество) может быть расценено как нарушение действующего жилищного законодательства (см., например, Постановления АС ЗСО от 12.04.2018 N Ф04-836/2018 по делу N А70-10019/2017, от 26.12.2017 N Ф04-5284/2017 по делу N А45-2646/2017).

#### Изменение сметы

Смета - это только план предстоящих доходов и расходов. Но в реальности очень часто возникают ситуации, когда запланированные и фактические расходы не совпадают. Разумеется, смета - не догма, а поддающийся изменению и корректировке инструмент планирования деятельности ТСЖ. Однако есть сложность: чтобы увеличить или добавить в смету какие-либо статьи, необходимо каждый раз созывать общее собрание членов ТСЖ, а это требует времени, трудоемко и затратно.

Как избежать необходимости созыва общего собрания членов ТСЖ для утверждения каждого изменения по смете?

На общем собрании членов ТСЖ можно изначально утвердить порядок перераспределения расходов по статьям сметы (увеличения одного вида расходов по смете за счет другого) при неизменной общей сумме финансирования сметы либо прописать данный порядок в примечании к смете. Такая практика перераспределения расходов сметы между статьями, имеющими профицит, в пользу статей, имеющих дефицит, широко распространена в бюджетной сфере. Как правило, возможность перераспределения затрат устанавливается с некоторыми ограничениями.

Во-первых, утверждается некий лимит перераспределения расходов. Допустим, прописывается следующее.

Допускается без утверждения на общем собрании членов ТСЖ перераспределение средств между статьями сметы расходов в размере, не превышающем 20% суммы, установленной соответствующей статьей сметы.



Во-вторых, порядок перераспределения расходов может устанавливать статьи, увеличивать которые за счет сокращения других статей сметы нельзя (например, расходы на заработную плату), или статьи, которые не могут быть урезаны (к примеру, статья "Капитальный ремонт").

Чтобы не проводить лишних собраний членов ТСЖ при возникновении дополнительных расходов, не предусмотренных сметой (например, на непредвиденный (неотложный) ремонт), при разработке сметы нужно стремиться к тому, чтобы статья "Прочие непредвиденные расходы" имела достаточный бюджет и позволяла производить за ее счет любые целевые расходы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД. Поэтому на собрании до жителей стоит донести информацию о том, что наличие статьи "Прочие непредвиденные расходы" имеет целью оперативно решать проблемы жизнеобеспечения дома. В примечании к смете или утвержденном общим собранием членов ТСЖ порядке расходования средств сметы можно указать, что расходование средств по статье "Прочие непредвиденные расходы" производится на основании приказа председателя правления ТСЖ (или коллегиального решения членов правления товарищества).

Кроме того, не стоит указывать в смете конкретные организации, с которыми планируется заключать договоры. Договоренности могут не сложиться, а без проведения общего собрания смету уже не изменить.

Закрепление в порядке расходования средств сметы или примечании к смете возможности перераспределения расходов между статьями сметы, а также возможности использования средств по статье "Прочие непредвиденные расходы" поможет ТСЖ в случае финансирования незапланированных расходов избежать обвинений в самодельности и нецелевом использовании средств.

\* \* \*

ТСЖ, управляющее домом, должно ежегодно (до 31 марта) составлять смену доходов и расходов и представлять ее на утверждение общему собранию членов товарищества (точнее, это обязанности правления ТСЖ). В состав расходов, включаемых в смету, входят административно-управленческие расходы, расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в МКД, прочие расходы, связанные с содержанием комплекса недвижимого имущества, отчисления в специальные фонды, расходы на оплату КР на СОИ. В статье расписано, какие именно затраты включаются в каждую из этих групп. Если перед ТСЖ возникнет необходимость внести изменения в смету, следует воспользоваться рекомендациями автора.

Е.В. Шоломова  
Председатель правления  
ТСН "Зеленая, 22"

Подписано в печать

07.05.2018