



**ГУП АКАДЕМИЯ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
им. К.Д. ПАМФИЛОВА**

---

БИБЛИОТЕКА ЭФФЕКТИВНОГО МЕНЕДЖМЕНТА В ЖКХ

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**ПО СОЗДАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

ИЗДАНИЕ ПЕРВОЕ

Под редакцией

**ПИВОВАРОВА В.Ф.**

ДИРЕКТОРА АКАДЕМИИ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, АКАДЕМИКА,  
ДОКТОРА ТЕХНИЧЕСКИХ НАУК

МОСКВА

4-й филиал Воениздата

2003

Важнейшим результатом проводимой реформы ЖКХ явилось изменение структуры собственности муниципального фонда. Кардинально новая жилищная политика в условиях приватизации жилья обеспечила формирование класса собственников недвижимости, что в свою очередь определило проблему его управления и обслуживания, в связи с чем появилась возможность свободного выбора организационно-правовых форм и структур управления.

Выбор наилучших систем управления сложен и может быть определён лишь на основе сравнения и оценки эффективности различных вариантов, в том числе путем развития системы самоуправления в жилищной сфере. Важным направлением реформирования ЖКХ выступает формирование кондоминиумов, как единых имущественных комплексов, и создание товариществ собственников жилья для управления ими, привлечение жителей к самоуправлению.

Сегодня, принципиальное значение имеет повышение роли собственников жилья, выступающих в роли заказчика на предоставление жилищно-коммунальных услуг, и их участие в управлении комплексами недвижимого имущества, развитие конкуренции в системе управления и обслуживания жилищного фонда.

Предлагаемое Вашему вниманию методическое пособие написано в поиске путей и методов реформирования ЖКХ. Авторы убеждены, что данное методическое

пособие поможет инициативным жителям в организации товариществ собственников жилья, для последующего перехода к профессиональному управлению жилищным фондом.

**АВТОРЫ:**

Гридасов С.Ю. - заместитель директора ФЦР ЖКХ Академии коммунального хозяйства;

Дворникова К.И. - главный специалист ФЦР ЖКХ Академии коммунального хозяйства;

Кузнецов С.В. - аспирант Академии коммунального хозяйства;

Шефель О.М. - директор федерального центра реформирования ЖКХ Академии коммунального хозяйства.

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

### [ВВЕДЕНИЕ](#)

## [I. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ](#)

### [1.1 СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ](#)

#### [1.1.1 Кондоминиум](#)

#### [1.1.2 Товарищество собственников жилья](#)

#### [1.1.3 Возможности ТСЖ для реализации своих целей](#)

#### [1.1.4 Создание инициативной группы](#)

#### [1.1.5 Особенности проведения Общего собрания домовладельцев](#)

#### [1.1.6 Регистрация товарищества](#)

#### [1.1.7 Подготовка учредительных документов ТСЖ](#)

#### [1.1.8 Юридический адрес ТСЖ](#)

#### [1.1.9 Структура Товарищества собственников жилья](#)

## 1.2 УЧАСТИЕ ЖИТЕЛЕЙ В ПРОЦЕССЕ УПРАВЛЕНИЯ

### 1.2.1 Улучшение контактов и связи

### 1.2.2 Общее собрание членов товарищества

### 1.2.3 Проведение собрания

## 1.3 ПРАВЛЕНИЕ И УПРАВЛЯЮЩИЙ

### 1.3.1 Правление товарищества

## II. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ И ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ, БУХГАЛТЕРОВ И УПРАВЛЯЮЩИХ, А ТАКЖЕ ЧЛЕНОВ ИНИЦИАТИВНЫХ ГРУПП ПО СОЗДАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВА

## 2.1 БЮДЖЕТ ТСЖ. ПОИСК ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВ

### 2.1.1 Доходы

### 2.1.2 Расходы

### 2.1.3 Расчет квартирной платы

### 2.1.4 Пересмотр бюджета

### 2.1.5 Мониторинг (отслеживание) бюджета

### 2.1.6 Бизнес-планирование коммерческой деятельности

## 2.2. В ПОМОЩЬ БУХГАЛТЕРУ ТСЖ

### 2.2.1. Организация бухгалтерского учета в ТСЖ

### 2.2.2 Отражение в бухгалтерском учете операций по расчетам за ЖКУ

### 2.2.3 Формирование учетной политики ТСЖ

## III. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КОНДОМИНИУМАХ

### 3.1 Устройство жилого дома

[3.2 Обслуживание дома](#)

[3.3 Ресурсосбережение](#)

[3.4 Ремонтные работы](#)

[3.5 Внедрение новой техники](#)

[3.6 Нормативные сроки](#)

[ПРИЛОЖЕНИЯ](#)

[Приложение 1](#)

[Приложение 2](#)

[Приложение 3](#)

[Приложение 4](#)

[Приложение 5](#)

## ВВЕДЕНИЕ

Для успешного осуществления реформы ЖКХ как приоритетного направления экономической и социальной политики государства на современном этапе важную роль играет возрастание активности населения в управлении жилищным фондом и преобразовании взаимоотношений в жилищно-коммунальной сфере.

Одной из эффективных форм участия населения в решении своих жилищных проблем - это участие в контроле качества оказываемых услуг, расходования ресурсов и траты средств. Для этого концепция реформы ЖКХ в развитие жилищной реформы предлагает населению объединиться в рамках одного или нескольких рядом стоящих домов на базе кондоминиума - «комплекса недвижимости в жилищной сфере» - создать товарищества собственников жилья, некоммерческие организации, объединяющие домовладельцев, как прежних форм - ЖСК, так и в новых - товариществ собственников жилья - ТСЖ.

Приватизация, в жилищной сфере позволившая гражданам приватизировать свои квартиры в собственность, не сделала их одновременно собственниками мест общего пользования, таких, как лестничные клетки, коридоры, подвалы, крыши, лифты, придомовая территория. Более того, в результате такой приватизации, в

подавляющем большинстве многоквартирных домов, которые представляют собой единый комплекс недвижимого имущества, появились не только разные собственники, но и разные формы собственности.

Наряду с неприватизированными квартирами, которые по-прежнему оставались в муниципальной собственности, появились частные собственники приватизированных квартир, а также и нежилых помещений.

Однако сегодня большинство населения не готово занять активную позицию по управлению своим жильём. Такие изживенческие настроения воспитывались в другом строе, где все средства на строительство и содержание жилья распределялись.

Кондоминиумы сегодня если и создаются, то в основном там, где жильё служит не столько для существования, сколько основанием для эксплуатации прилегающей территории и нежилых помещений в качестве источников покрытия коммунальных расходов и накопления на капитальный ремонт и улучшения жилья.

Это нехарактерная функция для кондоминиумов, но она отражает, в первую очередь, неупорядоченность имущественных отношений между жителями отдельных домов. (Как правило, коммерческого элитного строительства, имеющие нежилые помещения, так как нежилые помещения муниципального жилищного фонда практически везде сданы городом в долгосрочную аренду, приватизированы или проданы и не могут принести дохода).

Вместе с тем появление ТСЖ ведёт к возникновению ряда вопросов, связанных с регламентацией их деятельности, вытекающей из правового статуса некоммерческих организаций. При отсутствии полноценной нормативно-правовой базы собственники - домовладельцы часто просто боятся вступить в отношения, выбранные не ими, а государством.

Развитие законодательной базы - один из основных рычагов успешного развития реформы жилищно-коммунального хозяйства. Сегодня есть все предпосылки для создания ТСЖ, изданы законы и постановления правительства РФ, дело только за инициативой граждан по активизации работ по созданию ТСЖ. Товарищества собственников жилья получают реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, определять порядок расходования средств, направляемых на эти цели.

В данной Программе рассмотрены вопросы организации ТСЖ и управления кондоминиумом, бюджета ТСЖ, поиска финансовых средств, и вопросы, возникающие у бухгалтеров ТСЖ, а также вопросы эксплуатации и ремонта жилого дома. Даны рекомендации по созданию и регистрации ТСЖ, создающихся на базе приватизированного муниципального жилья, нового строительства, ранее

созданных ТСЖ в других организационно-правовых формах, а также руководство по управлению в ТСЖ.

# I. СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Большую часть жизни мы проводим в нашем жилище. Жилье для нас - это наш семейный очаг, наш кров, убежище, место для отдыха. Не даром говорят англичане «Мой дом - моя крепость». Поэтому каждый человек будет более защищен и уверен в себе, если он обладает этой «крепостью», т.е. является владельцем собственного жилья. В наше время появилась такая возможность, каждый гражданин нашей страны может быть владельцем собственной «крепости», т.е. стать собственником своего жилья. Это может быть дом, отдельная квартира в многоквартирном доме или же комната в коммунальной квартире. Эту собственность можно продать, купить, подарить, завещать и неплохое вложение капитала. Но состояние этой общей собственности - многоквартирного дома - не удовлетворяет его жителей. Запущенность мест общего пользования - подъездов, лестничных клеток, лифтов, общедоступность чердаков и подвалов, нерегулярная уборка и вывоз мусора, плохая благоустроенность дворов и придомовой территории и т.п., все это является следствием недофинансирования жилищно-коммунального хозяйства в целом и плохого управления зданием. Перейдя в новое состояние - собственника жилья, мы не задумываемся о том, как обслуживается и, соответственно, сохраняется наша собственность. Одна общая забота о сохранении нашей собственности может объединить всех жильцов многоквартирного дома.

Сегодня вследствие проведенной приватизации жилищного фонда все жильцы разделились на две почти равные группы. *Первая* - те, кто не приватизировал свои квартиры, живет в муниципальном или ведомственном жилье на условиях найма. Их участие в процессе эксплуатации жилья ограничивается внесением ежемесячных платежей, на размеры которых они не могут влиять. Эта группа людей обречена пассивно взирать на то, кто и с каким качеством обслуживает их дом.

*Вторая группа* - владельцы приватизированных или приобретенных в собственность иным путем квартир. Они имеют реальные возможности определять, как и за какие деньги содержать их общее здание. Любая собственность на недвижимость подразумевает наличие определенных прав и обязанностей по отношению к этой недвижимости. Права включают возможность продать, завещать, заложить, сдать в аренду. Первейшая обязанность - управлять собственностью, а это, значит, определять, как будет содержаться недвижимость, и сколько это будет стоить собственнику.

Чувство собственности может дать хороший стимул к сохранению своей собственности - жилья. Ведь приватизированная квартира - это часть вашего капитала и, возможно, единственное богатство, которое вы сумели нажить за все годы. К тому же рыночная стоимость нашего жилья в настоящее время стабильно растет. Для объединения усилий по сохранению жилья есть множество вариантов. Один из вариантов - это создание Товарищества собственников жилья. Для этого необходимо объединить усилия активистов из числа жителей вашего дома. Количество таких жителей может быть любое, но не менее трех человек.

Для начала необходимо ознакомиться правовыми основами создания товарищества. После знакомства с ними группе активистов необходимо подготовить организационное собрание, на которое желательно пригласить всех жильцов дома. На этом собрании члены инициативной группы рассказывают жильцам о том, какова суть этого важного дела, какие задачи надо решить на первом этапе и что изменится в их жизни после организации товарищества. При этом надо помнить, что организация товарищества собственников жилья - дело добровольное, а само по себе товарищество - это демократическое государство в миниатюре. Это означает, что все важные решения должны приниматься после общего обсуждения, при котором каждый имеет право высказаться.

## **1.1 СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

### **1.1.1 Кондоминиум**

Основными причинами, которые побудили жильцов приватизировать квартиры, явились следующие:

1. Желание стать собственником своего жилья со всеми вытекающими последствиями, а именно приобретением, прежде всего, права наследования и дарения квартиры своим близким.
2. Для тех, кто имел излишки жилья или хотел поменять место жительства - приобретение права продажи жилья.

В начале 90-х годов, когда процесс приватизации жилищного фонда только начинался, мало кто из жильцов задумывался, что собственник наряду с правами имеет и весьма обширный круг обязанностей. Возникла довольно странная ситуация, когда в одном и том же доме соседствуют частные собственники и наниматели квартир.

Еще более абсурдно положение, когда всеми квартирами в доме владеют жильцы, а сам дом им не принадлежит. Реально, приобретая право частной собственности на свою квартиру, жильцы приобретают права и обязанности по отношению к

объектам общего пользования, таким, как инженерные сети, лестничные клетки и т.д., без которых, собственно, они не могут осуществлять свои права на квартиру.

Таким образом, предполагалось, что на базе жилищной приватизации неизбежно должна была появиться новая форма управления жилым фондом. В Законе РСФСР от июля 1991 года. "О приватизации Жилищного фонда в РСФСР" в ст. 3 определено, что собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда являются совладельцами вне квартирного инженерного оборудования и мест общего пользования, а как реализуется это декларированное право на практике, до настоящего времени многим жильцам не ясно.

Если в доме большинство квартир приватизировано, и жители чувствуют в себе силы и желание самостоятельно управлять своим домом, как объектом недвижимости, и стремятся совместно защищать свои жилищные и гражданские права, участвовать (в том числе и своими денежными средствами) в его содержании, эксплуатации и ремонте, то их цель - кондоминиум.

Существуют определенные различия между кондоминиумом и жилищным кооперативом. Эти различия основаны на форме прав собственности. В кондоминиуме его члены владеют своей квартирой как собственной недвижимостью, пользуясь всеми правами собственников. Объекты общего Пользования и оборудование находятся в общей собственности.

В кооперативе недвижимость принадлежит собственно кооперативу как юридическому лицу. Управление собственностью в кооперативах для его членов имеет гораздо большее число ограничений, чем в кондоминиумах. Среди них наиболее распространены следующие:

- кооператив имеет право утверждения кандидатуры покупателя квартиры;

- существует запрет на получение ссуды под залог квартиры. При этом следует отметить, что данные жесткие ограничения не

являются обязательными для кооперативной собственности. Все зависит от того, что вы запишите в Устав своего кооператива.

В Законе "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" и в дополнениях к нему термин "кондоминиум" прямо не употребляется. Однако в соответствии с ним индивидуальные квартиры в многоквартирных домах передаются в собственность проживающим в них лицам, а места и объекты общего пользования, такие как лестничные клетки, внутридомовые инженерные коммуникации, чердаки и крыша, технические подвалы и т.п. передаются в общую долевую собственность владельцев квартир.



Такое понимание формы существования всего комплекса недвижимого имущества и есть "кондоминиум" - понятие, которое использовалось в Римском праве, где оно определялось как "совместная собственность".

Любой дом, где приватизирована хотя бы одна квартира, можно считать кондоминиумом. Иными словами, кондоминиум - это обычный многоквартирный дом, в котором есть несколько домовладельцев - собственников жилых помещений (квартир). А также, возможно, нежилых помещений (магазин, аптека). Все эти собственники являются совладельцами мест общего пользования, то есть все части здания, кроме квартир, находятся в общей долевой собственности домовладельцев.

Четкое определение понятия «кондоминиум» дано в Федеральном законе от 15 июня 1996 г. № [72-ФЗ](#) «О товариществах собственников жилья».

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание. А также иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности. А остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

В многоквартирных домах отношения общей долевой собственности могут возникать как между собственниками одной квартиры, так и между собственниками разных квартир.

Когда одна квартира принадлежит двум и более лицам, то у каждого из них возникает право совместной или долевой собственности на жилье. Кроме того, такое право возникает между собственниками разных квартир, а также собственниками нежилых помещений (магазинов офисов, аптек и т.д.).

В ст. 244 Гражданского кодекса РФ предусматривается возможность объединения имущества, находящегося в собственности различных лиц. А поскольку существование квартир в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов (лестниц, лифтов, общей крыши и прочего), то одновременно с приобретением права собственности на квартиру возникает право общей собственности на коридоры, крыши, технический подвал и т.п. Владение и пользование имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляется по соглашению всех собственников жилого дома.

При этом следует иметь в виду, что это не влияет на положение собственника квартиры, то есть он сохраняет все права владения, Пользования и распоряжения принадлежащей ему квартирой.

В соответствии с п. 2 ст. 252 ГК РФ участник общей долевой собственности имеет право на выдел своей доли.

Данное правило к многоквартирному дому не может быть применено, поскольку та часть многоквартирного дома, которая не относится к жилой, предназначена для обслуживания жилых помещений и в силу ст. 135 ГК РФ является принадлежностью, а потому следует судьбе главной вещи - жилья.

Это не относится к нежилым помещениям, так как они не предназначены для обслуживания дома, а используются для иных целей. Это же указано в ст. 9 Федерального закона «[О товариществах собственников жилья](#)». Другими словами, отдельный собственник квартиры не может получить в свое распоряжение свою долю в общей собственности.

### **1.1.2 Товарищество собственников жилья**

Основная цель организации товарищества собственников жилья - обеспечение эффективного совместного управления использованием общего имущества, входящего в состав кондоминиума.

Собственники жилья, объединенные в товарищество, лучше, чем кто-либо другой, позаботятся о состоянии и эксплуатации своего имущества. Они больше кого-либо заинтересованы в наиболее выгодном использовании подвалов, чердаков, других помещений, придомовых земельных участков, а также в том, чтобы все собственники выполняли правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, придомовыми территориями. Не секрет, что споры и разногласия возникают в основном между жильцами-владельцами квартир и арендаторами или собственниками нежилых помещений (магазинов, кафе, офисов), расположенных в одном здании. Товарищество - наиболее цивилизованный и устраивающий всех способ их разрешения.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) объединяет собственников помещений (жилых и нежилых), расположенных в доме, либо домах, если товарищество организуется на базе нескольких домов, расположенных на едином земельном участке. ТСЖ - это некоммерческая организация, которая создается по воле собственников жилья на общем собрании, созываемом, как правило, инициативной группой.

Граждане, имеющие квартиры в собственности, становятся также собственниками мест общего пользования, таких, как лестничные клетки, коридоры, подвалы, крыши, лифты, придомовая территория и т.д. и должны обеспечивать поддержание их в нормальном техническом и санитарном состоянии. Для осуществления обслуживания и ремонта мест общего пользования, а также реализации домовладельцами своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью и организуются товарищества собственников жилья. Каждый член

товарищества участвует в расходах по содержанию, эксплуатации и ремонту недвижимого имущества и его участие пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений.

Товарищество собственников жилья может осуществлять предпринимательскую деятельность, однако поскольку товарищество является некоммерческой организацией, такая деятельность может осуществляться лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых создано товарищество, с обязательным отражением в Уставе всех конкретных видов осуществляемой предпринимательской деятельности.

Доходы, полученные в результате предпринимательской деятельности, подлежат использованию только на цели, для реализации которых организовано товарищество, и не распределяются между домовладельцами, за исключением случаев ликвидации товарищества.

Во многих домах уже сейчас действуют инициативные люди, состоящие из старших по подъезду, старших по дому и общественных жилищных инспекторов. Но все это действует по распоряжению властей. Инициатива граждан при этом минимальная.

Естественно, что перед жильцами встает вопрос о целесообразности создания юридического лица и о том, что это даст каждой семье. Получат ли они от этого какие-то реальные преимущества?

Прежде чем агитировать за кондоминиум, необходимо попытаться сформулировать преимущества, которые можно получить путем создания жилищного товарищества.

Создание жилищного товарищества позволит жителям:

- более точно определить свои законные права и обеспечить их юридическую защиту, так как наши права на дом четко прописаны в Законе РФ "О товариществах собственников квартир";
- в случае защиты индивидуальных прав использовать организацию. А организация всегда сильнее, чем отдельный человек. Например, более безопасными станут операции по купле-продаже квартир в доме и т.д.;
- уточнение прав и обязанностей, включая финансовые обязательства других владельцев собственности в нашем здании;
- возможность принимать эффективные и действенные меры принуждения в выполнении общих обязательств к лицам, стремящимся "проехать за чужой счет";

- создать работоспособный и понятный механизм принятия своевременных решений, связанных с ремонтом и эксплуатацией дома и отдельных квартир;
- попытаться организовать правильное содержание здания, которое значительно уменьшает потребности в ремонте. Содержание дешевле, чем ремонт, то есть оно не только окупает себя, а еще и экономит деньги;
- дать каждому жильцу возможность попробовать улучшить качество своей жизни, участвуя в принятии решений об управлении жильем;
- повысить качество обслуживания дома, что может в свою очередь повысить первоначальную стоимость квартир, то есть увеличить капитал каждого.

Таким образом, можно с уверенностью назвать в качестве целей, которые преследуются домовладельцами при организации товариществ собственников жилья, следующие положения:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание требуемого технического и санитарного состояния здания;
- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение;
- предоставление домовладельцам условий для безопасного и удобного проживания;
- минимизация затрат на обслуживание и коммунальные услуги;
- получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания кондоминиума в интересах членов товарищества;
- оказание жильцам дополнительных услуг;
- представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль над соблюдением норм общежития.

### 1.1.3 Возможности ТСЖ для реализации своих целей

С точки зрения основной задачи товарищества - это возможность эффективного управления общим имуществом и улучшения качества его обслуживания. Итак, товарищество имеет право:

- самостоятельно решить, каким способом будет осуществляться управление недвижимостью: силами правления или специалистов профессионалов;
- нанять профессионального управляющего или управляющую компанию;
- заключать договоры с предприятиями любой организационно-правовой формы на предоставление услуг по обслуживанию и эксплуатации здания;
- привлекать подрядчиков на любые виды работ;
- контролировать выполнение работ служащими и подрядчиками и применять санкции за невыполнение или плохое качество работ в рамках договора.

В реальности существуют причины, которые будут мешать жилищному товариществу, эффективно работать:

- в среднем по разным городам России жители сегодня оплачивают от 30 до 80%. Остальное доплачивает государство. Кроме того, всем низкооплачиваемым жильцам положена субсидия, получение которой нужно обосновать. Значит надо добиваться получения дотаций и субсидий;
- пока еще отсутствует рынок коммунальных услуг, что резко сокращает возможности при выборе подрядчика для обслуживания дома;
- почти все жилые многоквартирные дома, за исключением разве только элитных, находятся в крайне запущенном состоянии вследствие нарушения норм эксплуатации и сроков проведения плановых текущих и капитальных ремонтов. Естественно, что жильцы не заинтересованы брать такие дома в управление, так как им придется нести в таком здании неоправданно высокие затраты.

Перечисленные выше причины позволяют четко определить, что далеко не в каждом жилом здании есть смысл создавать товарищество собственников жилья.

При организации жилищного товарищества собственников требуется провести техническую инспекцию здания и необходимые экономические расчеты. Это может сделать группа жильцов, выступающих инициаторами создания товарищества, что позволит на общем собрании жильцов, на котором будет решаться вопрос об организации товарищества, изложить свои соображения присутствующим.

Для этого из числа жильцов желательно найти человека, который наиболее компетентен в этих вопросах, и провести инспектирование здания и постараться получить данные в организации, управляющей жилищным фондом и тому подобным организациям о проведенных ремонтных работах, а также о планируемых на ближайшие годы.

Весьма важным и сложным моментом в процессе определения целесообразности создания жилищного товарищества является выяснение социального состава жильцов дома, нанимателей и собственников квартир, поскольку от их доходов зависят финансовые условия деятельности товариществ.

Перед созданием жилищного товарищества необходимо выяснить социальный состав жильцов, их возможности участия в финансировании вашего будущего товарищества. Наиболее благоприятен для образования товарищества такой состав жильцов, в котором преобладают люди молодого и среднего возраста с устойчивыми сравнительно высокими доходами.

Наименее благоприятны сообщества жильцов, где преобладают семьи пенсионеров. В любом случае желательно, чтобы в доме проживали семьи, не слишком различающиеся по своим доходам.

[Закон РФ](#) "О товариществах собственников жилья" гарантирует перечисление тех же дотаций и субсидий, что и в жилые муниципальные дома. Однако опыт показывает, что добиться реального перечисления средств бывает трудно, а порой и невозможно. Законы у нас часто не исполняются. То есть без доброй воли и поддержки местных властей жилищному товариществу будет трудно выжить. Необходимость выяснить готовность к сотрудничеству местной администрации.

Если такой готовности нет, то надо отдать себе отчет, что, создавая жилищное товарищество, жители обрекают себя на преодоление бесконечных бюрократических трудностей. А это зачастую ведет к расколу в самом товариществе и, как следствие, к его гибели.

Инициативной группе целесообразно иметь точную информацию о том, сколько квартир в доме приватизировано. Вряд ли стоит создавать товарищество в доме, где приватизировано менее 50% жилых площадей.

Создание жилищного товарищества имеет смысл только тогда, когда есть уверенность, что это приведет к улучшению содержания и эксплуатации жилья. А это во многом зависит от финансовых возможностей товарищества.

Чрезвычайно важно провести расчеты, которые позволят иметь ориентировочный прогноз будущих доходов и расходов. Для этого необходимо знать:

- уровень затрат на содержание и эксплуатацию жилого фонда, а также возможности и способы их снижения;
- источники поступления средств на содержание и эксплуатацию жилищного фонда (квартплата, субсидии, дотации);
- возможности вести хозяйственную деятельность после организации товарищества, доходы от которой пойдут на улучшение содержания здания (сдача помещений в аренду, размещение на стенах и крыше дома рекламы, доходы от сдачи в аренду придомовой территории, участие в инвестиционных проектах, например, пристройка к зданию дополнительных помещений, надстройка мансардных этажей и т.д.).

Во многом качество содержания здания зависит от подрядчика, поэтому заранее следует выяснить, будете ли вы пользоваться услугами эксплуатирующей организации, или другой подобной государственной организации, или вы пригласите частную компанию. А может быть, наймете обслуживающий персонал самостоятельно (дворников, лифтеров, слесарей и т.д.). При этом необходимо ответить на вопрос: почему предпочтительней тот или иной вид обслуживания здания?

Анализ деятельности уже существующих жилищных товариществ в городах России показал целесообразность их создания при наличии следующих условий:

- добрая воля местных властей, возможность сотрудничества с ними;
- хорошее техническое состояние дома;
- имеется возможность увеличить поступление средств на содержание и эксплуатацию после организации товарищества (хозяйственная деятельность, дополнительные средства из бюджета города, например, часть арендных платежей расположенных в здании коммерческих предприятий и т.д.);
- высокие доходы собственников квартир - членов товарищества;
- возможность более рационального использования имеющихся средств;
- но самое главное - желание жильцов сохранить свою собственность - квартиру и организация положительного микроклимата в соседских отношениях.

Только взвесив все "за" и "против", жители могут принимать решение на создание товарищества собственников жилья.

### 1.1.4 Создание инициативной группы

Первые товарищества, которые создавались в г. Москве в начале 90-х годов были представлены самыми авторитетными гражданами жилого дома, пользующимися уважением и доверием соседей. Но и сегодня найдется немало домов, где инициативный человек (нередко и предприниматель) готов потратить свое свободное личное время, чтобы помочь себе и своим соседям решить какие-либо небольшие конкретные вопросы своего дома, подъезда, лестничной клетки - он неформальный лидер.

Проблема заключается в том, что далеко не каждый готов сам предложить свои услуги остальным жителям, образовать вокруг себя актив, заручиться поддержкой большинства соседей, убедить их в целесообразности и необходимости объединения.

Первая задача, которая встает перед лидером - это вовлечение как можно большего числа жителей к участию в организации. Для того чтобы добиться успеха в решении этой задачи, необходимо заинтересовать людей, раскрыть перед ними все выгоды участия в товариществе собственников жилья, выявить их личные интересы, оценить их возможности и правильно распределить роли.

При этом следует учесть, что роль большинства почти всегда пассивна и ограничивается уплатой взносов и участием в собраниях. Задача инициативной группы выявить активную часть жителей и распределить роли в соответствии с возможностями, навыками и интересами активистов.

Инициативной группе необходимо определить предпосылки создания товарищества собственников жилья в многоквартирном доме. Начать лучше с проведения анализа и сделать предварительные расчеты его экономического и технического состояния, социальный состав, количество собственников квартир (физических и юридических лиц), установить возможность участия жителей в финансировании ТСЖ, в определении будущих доходов и расходов.

Но первым шагом на пути организации товарищества является проверка технического состояния здания. Для этого из числа жителей необходимо найти человека, который наиболее компетентен в этих вопросах и может провести инспектирование жилого здания. Неплохо получить у организации, управляющей жилищным фондом, данные о проведенных ремонтных работах, а также о планируемых ремонтах на ближайшие годы.

Затем инициативной группе необходимо подготовить организационное собрание, на которое желательно пригласить всех жильцов дома. На этом собрании члены инициативной группы рассказывают жильцам о том, что изменится в их жизни после организации товарищества. При этом желательно самое широкое обсуждение этого вопроса.



Уведомление о проведении Общего собрания домовладельцев направляется инициативной группой в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом), особенно для тех домовладельцев, которые сдают в аренду свои квартиры. Уведомления отправляются не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении Общего собрания указывается: по чьей инициативе созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня. К собраниям всегда нужно тщательно готовиться, особенно к первому собранию, это первый, а возможно и последний шанс заручиться поддержкой и доверием. Если первое собрание пройдет неудачно, то оно может оказаться последним.

Прежде чем собрать первое собрание, инициативная группа посещает каждую квартиру. Агитация за создание товарищества должна быть краткой. Необходимо поинтересоваться у людей, какие проблемы их волнуют, что они ждут от товарищества и каких целей хотят достичь. Бывает целесообразно предварительно раздать через почтовые ящики в опросник, куда жители могли бы записать свое видение целей товарищества.

Если готов проект Устава, инициативная группа поподъездно или поэтажно знакомит жителей в течение 10 дней до собрания с проектом Устава товарищества. Инициативная группа подготавливает и организует Общее собрание, на которое целесообразно пригласить представителей районной администрации. Процедура проведения Общего собрания осуществляется в установленном порядке в соответствии со ст. 22 закона РФ «[О товариществах собственников жилья](#)».

Примерное обращение инициативной группы дома к собственникам квартир приведено в [приложении](#).

### **1.1.5 Особенности проведения Общего собрания домовладельцев**

Инициативная группа подготавливает организационное собрание, на которое желательно пригласить всех собственников дома. В случае если в доме нельзя всех собрать в одном месте, то собрание проводится по подъездно, или инициативная группа договаривается с районной Управой.

На этом собрании члены группы рассказывают жителям о сути ТСЖ, о кардинальных изменениях в их жизни после организации товарищества. При этом желательно самое широкое обсуждение вопроса.

Имеющийся опыт создания товариществ собственников жилья показывает, что необходимо как минимум два и более собраний, связанных с созданием ТСЖ. Все изложенные вопросы должны быть четко сформулированы в повестке дня.

В докладе на организационном собрании целесообразно остановиться на следующих моментах:

- четко изложить цель создания товарищества;
- описать техническое состояние здания и доказать целесообразность создания в нем ТСЖ;
- рассказать об опыте создания товариществ в г. Москве или других городах;
- четко описать функции товарищества по управлению домом;
- обосновать финансовые основы деятельности ТСЖ.

Приготовьтесь к тому, что вам придется готовить все указанные документы, а также проводить Первое организационное Общее собрание. И далее заниматься регистрацией товарищества.

К проведению организационного собрания все документы должны быть подготовлены.

Прежде всего, нужно иметь в виду, что организация товарищества - дело добровольное. Конституционный суд Российской Федерации подтвердил это своим решением, отменив ст. 32 пункты 1, 3 и 4 (членство в товариществе), ст. 49 пункты 2 и 3 (передача прав собственности на помещения во вновь создаваемом кондоминиуме приобретателем по договору) федерального закона «[О товариществах собственников жилья](#)».

Конституционный суд 3 апреля 1998 года защитил принцип добровольности вхождения в товарищество собственников жилья, вместе с тем он подтвердил, что отказ от вступления в ТСЖ не освобождает от участия вносения необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

Товарищество можно рассматривать как демократическое государство в миниатюре, конституцией которого является его "Устав".

Решение о создании в кондоминиуме товарищества собственников жилья принимается на Общем собрании домовладельцев. Это собрание может быть созвано по инициативе любого жителя дома, представителей администрации города, округа или района, дирекцией единого заказчика.

Есть смысл в том, чтобы были приглашены на собрание не только все жители дома, включая домовладельцев-собственников квартир, но и наниматели, и арендаторы квартир и нежилых помещений дома. Поскольку в дальнейшем решения

Товарищества будут касаться всех, кто живет и работает в доме, то нужно, чтобы ни у кого с самого начала не возникало сомнений и непонимания. Голосовать же на собрании могут только домовладельцы (собственники жилых и нежилых помещений).

Учитывая, что повестка дня общего организационного собрания была роздана заранее, нет необходимости ее утверждать на собрании. Изменять повестку дня на собрании нельзя.

Секретарь собрания должен аккуратно вести протокол.

Следует ограничить количество вопросов, выносимых на собрание, 6-7 вопросами. Желательно проводить собрание в течение 2-х часов без перерыва. Если будет объявлен перерыв, то можно не собрать кворума. Для предоставления в Регистрационную палату и другие организации потребуется сделать выписку из протокола № 1.

В выписке необходимо указать место и дату проведения общего собрания, а также указать всех присутствовавших. Причем те собственники, которые передали свои полномочия соседям или своим представителям, должны письменно оформить доверенность о представлении их интересов на собрании.

Собрание считается правомочным, если на нем присутствовало общее количество голосов собственников превышающее 50%. Количество голосов на собрании пропорционально занимаемой площади, схему распределения долей участия желательно представить на собрании первым вопросом. Это надо сделать для того, чтобы не ставить затем под сомнение результаты собрания.

Для проведения собрания нужно выбрать секретаря для ведения протокола.

Председателем первого организационного собрания (согласно закону) является инициатор собрания. На Председателе лежит основная нагрузка при ведении собрания. Четкость ведения собрания, соблюдение регламента, ответы на реплики, высказывания с мест, иногда в оскорбительной форме, все это требует от него определенных профессиональных знаний и опыта.

В докладе на собрании инициатор из инициативной группы должен рассказать жителям дома о том, что такое ТСЖ, каковы цели его создания, преимущества, получаемые его членами, с какими проблемами они, возможно, столкнутся, какую поддержку они могут получить от местных органов власти.

Регистрацию жителей дома на общем организационном собрании проводят члены инициативной группы. Собрание считается правомочным, если на нем присутствует более 50% собственников жилых и нежилых помещений.

Представителем собственника от органов местного самоуправления может являться Служба Заказчика (СЗ), в ведении которого в оперативном управлении или в хозяйственном ведении находится жилые (неприватизированные) квартиры и нежилые помещения. Если представитель Службы Заказчика (СЗ) по каким-либо причинам не может присутствовать на общем собрании, в этом случае члену инициативной группы необходимо заранее записаться на прием к директору СЗ и получить от СЗ доверенность представлять дирекцию СЗ на собрании собственников жилья.

Для регистрации Товарищества в Регистрационной палате предоставляется Устав Товарищества, принятый на общем собрании домовладельцев с указанием схемы определения долей участия всех домовладельцев.

Каждый домовладелец обладает на Общем собрании количеством голосов пропорционально доле участия в праве собственности на общее имущество. То есть, если доля участия составляет 6,7%, то количество голосов, приходящихся на квартиру, также равно 6,7%.

Размер процентной доли участия также составляет основу для определения количества голосов на Общем собрании, которыми обладает собственник помещения и его участия в покрытии расходов на содержание кондоминиума.

Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев, в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме.

Доля собственности каждого домовладельца в праве собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

Можно рекомендовать принять на Общем собрании внутренний документ Товарищества - Соглашение участников долевой собственности.

Надо учитывать, что собственники представлены одно-, двух-, трёх- и более комнатными квартирами, а если есть нежилые помещения, то и их квадратными метрами. Собрание может принять решение, если в доме большое количество площади нежилых помещений о другом соотношении голосов. Например, один кв. м жилого помещения равен двум кв. м. нежилого помещения. Это сделано федеральным законом для того, чтобы собственники нежилых помещений не смогли заблокировать любое решение собственников жилья на общем собрании.

Общее собрание домовладельцев - высший орган управления ТСЖ.

Как организационно правовая форма, основанная на членстве, товарищество собственников жилья определяет легитимность (законность) общего собрания своих членов следующим образом:

1. В первую очередь каждое лицо (гражданин или юридическое лицо) обязано подтвердить свое право выступать в качестве собственника, имеющего собственность в данном кондоминиуме, для чего это лицо обязано предоставить право устанавливающие документы на представляемую собственником недвижимость:

- свидетельство о собственности на жилое или нежилое помещение, договор купли-продажи, договор мены, дарения и т.д.;

- свидетельство о регистрации юридического лица и свидетельство о собственности на недвижимость, находящуюся в собственности у данного юридического лица.

Подтвержденное право собственности на определенное число квадратных метров в данном кондоминиуме, с одной стороны, определяет число голосов, которым этот собственник владеет, с другой стороны, дает ему право принимать участие в общем собрании собственников данного кондоминиума по выбору способа управления кондоминиумом.

2. После подтверждения того факта, что именно это лицо является собственником определенной части недвижимости в данном кондоминиуме, домовладелец должен подтвердить свое участие в данном общем собрании своей подписью или это должен сделать его представитель на основании доверенности.

Подписи домовладельцев, представляющих не менее 50 процентов плюс один голос, голосов домовладельцев в кондоминиуме делают общее собрание собственников легитимным, а протокол этого общего собрания правильно оформленным.

Список домовладельцев (или их представителей), присутствовавших на общем собрании, с подписями этих домовладельцев (или их представителей) является основополагающим, главным фактическим доказательством легитимности данного общего собрания, и является неотъемлемой частью протокола.

Следующим этапом являются выборы председателя правления ТСЖ. На данном этапе каждый член правления обладает одним голосом. Независимо от количества его голосов как домовладельца в ходе общего собрания, т.к. он уже просто одно из выборных лиц.

Выборы председателя происходят простым большинством голосов (поэтому лучше иметь нечетное число членов правления).

После выборов председателя правления ТСЖ, каждый член правления ставит свою подпись под протоколом заседания правления ТСЖ, на котором был избран председатель.

Таким образом, для подтверждения полномочий председателя правления ТСЖ как представителя ТСЖ в период между общими собраниями (как высшим органом управления ТСЖ) и заседаний правления ТСЖ (как органа управления между общими собраниями ТСЖ), необходимо представить следующие документы:

- свидетельство о регистрации ТСЖ с приложением № 1 "Список домовладельцев в кондоминиуме и схема распределения их долей участия";
- зарегистрированный устав ТСЖ;
- протокол Общего собрания ТСЖ с подписями всех домовладельцев, принявших участие в данном собрании, сумма голосов участников общего собрания должна быть больше 50% от всей суммы голосов в кондоминиуме. Этот протокол должен содержать сведения о создании ТСЖ, о принятии устава, о выборах правления;
- протокол заседания правления ТСЖ с подписями членов правления, принявших участие в данном заседании. Число проголосовавших за данного председателя должно быть более половины от числа членов правления;
- Паспорт, подтверждающий личность гражданина, являющегося председателем правления ТСЖ.

Никаких других документов для подтверждения полномочий председателя правления ТСЖ не требуется. Но отсутствие хоть одного из вышеперечисленных документов, и в первую очередь, подписей под протоколом общего собрания и протоколом заседания правления, делает полномочия председателя не подтверждёнными. В случае наличия спорных вопросов, данный порядок подтверждения полномочий может быть, безусловно, затребован в общегражданских и арбитражных судах.

Товариществом должен управлять избранный совет директоров (или правление).

Следует создавать из жильцов комитеты по решению различных проблем. Например, комитет по содержанию и ремонту, комитет по работе с молодежью, пенсионерами и т.д.

- *Во-первых*, это позволит привлечь к работе как можно больше жильцов.
- *Во-вторых*, все решения будут приниматься коллегиально и гласно.

- *В-третьих*, это позволит выявить по-настоящему активных, инициативных и деловых людей среди жителей дома.

Не страшно, что в начале в правление и комитеты будут записываться и люди, которые впоследствии и пальцем не пошевелят. Будет происходить естественный отсев и отбор.

Желательно, чтобы товарищество регулярно и официально информировало жителей о происходящем в доме, а главное, о том, что сделано товариществом. Пусть это будут даже мелочи, но люди своевременно должны о них узнавать. Это может быть информационный листок, вкладываемый в почтовые ящики.

Создав в своём здании ТСЖ, есть шанс стать не просто жилищным товариществом, а соседской общиной, способной отстаивать свои различные интересы - даже и такие, как улучшение криминальной ситуации на территории вашего проживания.

### **1.1.6 Регистрация товарищества**

Регистрировать нужно не только товарищество собственников жилья, но и кондоминиум, как комплекс недвижимого имущества, в котором существует особый тип отношений собственности.

При регистрации кондоминиума в БТИ собственникам должен выдаваться паспорт домовладения, составляемый местным бюро технической инвентаризации. Этот паспорт содержит запись о том, что данное здание представляет собой кондоминиум, зарегистрированный в едином государственном реестре, а также данные, которые входят в технический паспорт дома, имеющийся в БТИ.

Затем должна осуществиться регистрация самого товарищества собственников жилья как юридического лица.

Для этого от домовладельцев потребуются документы, список которых указан в [Приложении 2](#).

Перечисленные документы предоставляются в регистрационную палату для регистрации ТСЖ как юридического лица.

Все сказанное выше о регистрации товарищества относится к существующим домам, в которых уже какое-то время живут люди.

Но Закон о ТСЖ позволяет регистрировать товарищества собственников жилья даже на стадии строительства дома, и в этом случае процедура несколько отличается. Создать товарищество и зарегистрировать его может застройщик в том случае, если он намерен продавать или передавать в собственность другим лицам помещения в будущем доме.

Тогда застройщик обязан сам подготовить устав товарищества и знакомить будущих владельцев при покупке с уставом, правилами, с правами и обязанностями членов товарищества и участников общей собственности. В противном случае покупатель может не согласиться на приобретение квартиры.

### **1.1.7 Подготовка учредительных документов ТСЖ**

Весь комплект документов, необходимых для регистрации Товарищества, указан в ст. 27 закона РФ [«О товариществах собственников жилья»](#).

"Примерный устав товарищества собственников жилья" утвержден приказом Минземстроя РФ от 03.08.1998 г. № 35 (сейчас Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу - Госстрой России).

Устав товарищества собственников жилья - юридическая основа, на которой строятся взаимоотношения домовладельцев в кондоминиуме, при помощи, которой обеспечивается участие товарищества в гражданских, административных, земельных и других отношениях. Нормы, изложенные в Уставе, являются законом для регулирования внутренних отношений в товариществе. В случае возникновения споров по данным отношениям, судебные органы должны при принятии решений исходить из норм конкретного Устава и действующего законодательства.

Для подготовки Устава не раз придется встретиться с собственниками жилых и нежилых помещений в кондоминиуме, как гражданами, так и юридическими лицами. При подготовке Устава товарищества собственников жилья необходимо договориться и уточнить все детали Устава, которыми жители будут руководствоваться в течение десятилетий, и которые впоследствии могут иметь большое значение в деятельности товарищества.

Обязательно появятся немало вопросов, ведь как нет одинаковых домов, так и не может быть одинаковых учредительных документов. Поэтому желательно на основе множества образцов уставов подготовить свой проект Устава товарищества.

### **1.1.8 Юридический адрес ТСЖ**

Юридическим адресом для товариществ собственников жилья может быть жилой дом без номера квартиры. Так как юридический адрес ТСЖ, на который регистрируется товарищество, в дальнейшем указывается в реквизитах при заключении договоров, им приходится пользоваться при официальной переписке. По юридическому адресу к ТСЖ будут обращаться контролирующие органы, банки и т.п. Для корреспонденции обычно указывают почтовый адрес председателя ТСЖ.



В случае, когда застройщик создает ТСЖ, юридическим адресом будет стоять строительный адрес. После приемки государственной комиссией и получения фактического почтового адреса необходимо внести юридический адрес ТСЖ во все правоустанавливающие документы товарищества.

При постановке на налоговый учет необходимо обратить внимание на дома, которые являются угловыми, т.е. стоят на пересечении улиц, улицы и переулка и т.д. Возникает проблема несоответствия правоустанавливающих документов собственников квартир с номером дома. Требуется подтверждения БТИ или районного архитектора, которые официально подтверждают, что дом, например, 29/14 соответствует дому 29.

**Выписка из протокола № 1 общего собрания**

В выписке из протокола № 1 должны быть отражены следующие разделы: слушали, решили, голосовали по первому и всем последующим вопросам. В разделе «голосовали» необходимо обязательно указать количество «за», «против», «воздержалось» в процентном содержании голосов (долей участия).

Выписку из протокола № 1 подписывают председатель и секретарь собрания.

Под выпиской из протокола № 1 Общего собрания должны стоять подлинные подписи всех членов товарищества, принявших участие в общем собрании домовладельцев, их паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан) - можно оформить схематично, например:

№ п/п	Ф.И.О. собственника	№ кв.	Паспортные данные	Подпись

Учитывая, что 6 организаций требуют представления данной выписки и одну нужно оставить в деле, а одну в запасе - лучше оформить сразу 8 экземпляров.

Когда будет готова печать, на оставшиеся к этому времени выписки из протокола № 1 можно поставить печать ТСЖ на подпись председателя собрания или поставить резолюцию - «копия верна», председатель правления ТСЖ, подпись, дата и заверить ее печатью.

Адрес регистрации (прописки) в паспорте домовладельца должен соответствовать адресу в свидетельстве о собственности. Если кто-то из собственников отказывается предоставить паспортные данные и номера свидетельств о собственности (а по федеральному закону необходимо представить правоустанавливающие документы на всех домовладельцев), можно обратиться в ЖЭУ, Комитеты по городскому хозяйству и добиться необходимых данных всеми законными способами. У них имеются копии договоров о приватизации квартир, а там находятся все необходимые данные. Паспортные же столы и милиция выдают паспортные данные только по решению суда.

Для регистрации товарищества в Регистрационной палате предоставляется Устав товарищества, принятый на Общем собрании домовладельцев, с указанием схемы распределения долей участия всех домовладельцев.

Каждый домовладелец обладает на Общем собрании количеством голосов пропорционально доле его участия в кондоминиуме, выраженной в квадратных метрах площади.

В целях систематизации полученных сведений рекомендуется заполнить приведенные ниже формы:

**ЗАЯВЛЕНИЕ В ДЕЗ ИЛИ БТИ  
ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ДОМА  
И ПОЭТАЖНЫХ ПЛАНОВ**

*Директору ДЕЗ* \_\_\_\_\_

*от* \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

*Просим Вас предоставить нам для ознакомления и проведения необходимых расчетов копии технического паспорта, экспликацию поэтажные планы жилого дома и земельного участка по адресу: \_\_\_\_\_*

Копии данных документов необходимы для организации товарищества собственников жилья. Основание: Федеральный закон Российской Федерации от 15.06.96 г. № 72-ФЗ: «О товариществах собственников жилья».

*Подписи членов инициативной группы* \_\_\_\_\_

На копии этих документов должны стоять подлинные печати ДЕЗ или БТИ с подписью уполномоченного на то лица.

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ЖИЛОМУ ДОМУ  
И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Год постройки \_\_\_\_\_

Серия дома \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Материал перекрытий \_\_\_\_\_

Конструкция и материал кровли \_\_\_\_\_



№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Тех. сост.	Требуется замена или ремонт			Примечание
			Ед. изм.	Кол- во	Ср. вып.	
1.	Фундамент					
2.	Стены					
3.	Межпанельные стыки					
4.	Фасад					
	Балкон					
	Эркер					
	Лоджия					
	Карниз					
	Водоотводящее устройство					
5.	Кровля					
6.	Перекрытие					
7.	Полы					

8.	Окна					
9.	Двери					
10.	Лестничные марши					
11.	Системы инженерного оборудования:					

	Отопление					
	Горячее водоснабжение					
	Холодное водоснабжение					
	Канализация					
	Вентиляция					
	Газоснабжение					
	Газоходы					
	Дымоходы					
	Электроснабжение					
	Лифты					
	Мусоропроводы					
	Внутридомовые сети связи и сигнализации					
	Внешнее благоустройство: асфальтирование					
12.	Оборудование детских площадок					

	Внутреннее оборудование здания					
13.	Смесители					
	Ванны					
	Умывальники					
	Мойки					
	Смывные бачки					
	Газовые плиты					
	Газовые водонагреватели					
	Электроплиты					
14.	Печи					
	АГВ					
	Придомовые туалеты					



# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ФОРМАМ ИХ СОБСТВЕННОСТИ

Форма собственности	Кол-во квартир	Площадь (кв. м.)	
		Общая	Жилая
Государственная			
Муниципальная			
Коммерческий найм			
Кооперативная			
Частная собственность			
Общая долевая собственность			

## Эколого-санитарные характеристики жилого здания

*Окружающая территория (подчеркнуть):*

- зона предприятия;
- оживленная магистраль;
- внутри жилого квартала;
- парковая, лесопарковая зона.

№№ п/п	Характеристика	Данные измерений	Норматив
1	2	3	4
1.	Радиационная обстановка: - данные гамма съемки; - содержание радона.		
2.	Уровень шума: - от автомагистралей; - от предприятий; - от встроенных инженерных систем (лифты, насосы, холодильные установки и т.д.); - от других объектов.		
3.	Уровень загазованности: - от автомагистралей; - от автостоянок; - от предприятий.		
4.	Уровень электромагнитных полей		

После получения свидетельства о регистрации товариществу необходимо:

- получить печать;
- открыть счет в банке;

- встать на учет в налоговой инспекции, государственных внебюджетных социальных фондах (пенсионный, социального страхования, занятости населения, обязательного медицинского страхования), других полномочных организациях, если это требуется законом.

После регистрации товарищества дом передается ему в управление. Товарищество принимает здание от ранее обслуживавшей жилищной организации по акту приема-передачи. Затем на основании данного акта и устава товарищества БТИ делает отметку о передаче дома на баланс товарищества.

Для того чтобы оформить права на земельный участок и получить Свидетельство о землепользовании для формирования кондоминиума, в Земельный комитет предоставляется копия устава, выписка из протокола общего собрания и справка из БТИ о балансовой принадлежности дома.

### **1.1.9 Структура Товарищества собственников жилья**

Членами товарищества собственников жилья являются все владельцы помещений в доме, как жилых, так и нежилых. Собственником еще не приватизированных квартир выступает муниципалитет или государство. Если кто-либо из собственников продает свою квартиру, то его членство в товариществе прекращается, а новый владелец автоматически с момента покупки становится членом товарищества собственников жилья.

Все члены товарищества в равной мере обязаны соблюдать положения устава и правила, установленные товариществом.

**Общее собрание.** Высшим органом товарищества является общее собрание собственников помещений. В компетенцию собрания входит принятие решений по таким вопросам, как внесение изменений в устав, использование общего имущества, аренда недвижимости, продажа, приобретение, реконструкция, строительство, а также введение ограничений на использование общего имущества, принятие бюджета, кредитная и инвестиционная политика, найм управляющего штата, выборы правления и ревизионной комиссии. Некоторые из этих вопросов решаются простым, а некоторые - квалифицированным большинством в 2/3 голосов.

**Правление товарищества.** Члены товарищества делегируют правлению свое право разрабатывать политику управления и развития недвижимого имущества, находящегося в общей собственности. Оставляя за общим собранием право, решать ключевые вопросы деятельности товарищества, правление принимает на себя бремя текущей работы по управлению кондоминиумом. Члены правления обязаны действовать в интересах большинства собственников, и несут перед ними ответственность за свои действия и решения.

**Председатель.** Члены правления выбирают из своего состава председателя.

**Заместитель председателя правления.** В тех случаях, когда председатель отсутствует или не может по каким-либо причинам выполнять свои функции, возникает нужда в заместителе председателя. Им может быть избран один из членов правления.

**Ревизионная комиссия.** Для осуществления контроля над финансово-хозяйственной деятельностью товарищества домовладельцы избирают ревизионную комиссию, которая должна докладывать на ежегодном общем собрании членов товарищества о его финансовом состоянии в текущем году. Также для получения дополнительной, более непредвзятой информации можно привлечь независимого аудитора со стороны.

**Казначей.** Обязанности казначея в товариществе определяются Уставом товарищества или должностной инструкцией. Предпочтительно, чтобы казначей был одним из членов Правления. Казначей может выполнять функции бухгалтера или только обязанности по финансовому контролю над работой профессионального бухгалтера и финансовому планированию.

В первом случае казначей получает право второй подписи на всех финансовых документах товарищества, несет ответственность за полное и точное ведение финансового и бухгалтерского учета и отчетности, за сохранность денежных средств, ценных бумаг и др.

В том случае, если в товариществе работает профессиональный бухгалтер, назначение казначея не обязательно, но желательно, так как необходимо вести работу по оценке будущих расходов.

**Секретарь.** Секретарь товарищества ведет протоколы всех собраний, заседаний правления, может вести любую рабочую документацию и архив товарищества, если это ему будет поручено правлением.

**Инициативные комитеты.** В помощь правлению домовладельцы имеют возможность создавать различные комитеты из числа членов товарищества. Комитетам может быть поручено, оказывать помощь в решении спорных вопросов и конфликтов между членами товарищества, персоналом, в проведении выборов, общественных и культурных мероприятий, в учете лиц, получающих льготы от государства, в разработке бюджета и финансового плана, в вопросах содержания недвижимости, ремонта или строительства. Такие комитеты могут играть важную роль в деятельности товарищества.

**Профессиональные услуги.** Время от времени товарищество собственников жилья будет нуждаться в помощи специалистов в различных областях: юристов, бухгалтеров, аудиторов, архитекторов, инженеров. Товарищество может

приглашать на работу таких специалистов на постоянной основе, или же, что часто оказывается более привлекательным для товарищества, только на время выполнения конкретных работ. Контроль над их деятельностью выполняет председатель правления или управляющий.

**Квалифицированные рабочие и служащие.** По мере необходимости Правление или управляющий, выступающий от лица товарищества, заключают трудовые договоры со специалистами, требующимися для технического обслуживания и ремонта, а также санитарного содержания зданий: электриками, плотниками, сантехниками, дворниками и т.д. Товарищество может заключить договор с обслуживающей компанией, которую оно выбирает на основе конкурса.

**Управляющий.** Правление может, руководствуясь решением общего собрания членов товарищества, на договорной основе нанять управляющего. Для этого специалиста разрабатывается должностная инструкция, в которой указывается, какие именно функции по управлению ему передаются. Управляющий будет действовать в рамках своей компетенции, нести материальную и административную ответственность за свои действия или полную материальную ответственность (договор на полную индивидуальную ответственность может быть заключен с казначеем, бухгалтером или другим работником товарищества) и во всех своих шагах отчитываться перед правлением.

**Управляющая компания.** Товарищество может прибегнуть к помощи управляющей компании (роль которой может выполнять и муниципальная служба заказчика, действующая на основании договора с товариществом). Преимущество такой формы управления в том, что компания имеет в своем штате всех необходимых специалистов и более гибко подходит к выполнению своих функций. Такая компания может управлять целым жилым комплексом из нескольких многоквартирных зданий, имеющих большое количество нежилых помещений и сложные технические службы. Управляющая компания сама обеспечит содержание жилья, наняв по договору обслуживающее предприятие или соответствующий персонал.

Возможно и разделение обязанностей между правлением, управляющим и управляющей компанией. Сочетание функций, уже встречающееся в практике, выглядит следующим образом:

- *управляющему* поручается обеспечение технического обслуживания, ремонта и санитарного содержания домов, работа с персоналом и административное управление;

- *управляющая компания* осуществляет финансовое управление делами товарищества и проводит маркетинговые исследования;

- *правление* разрабатывает политику товарищества и контролирует деятельность управляющего и компании.

Управление жилищным товариществом - это комплекс мероприятий по содержанию и эксплуатации жилищного фонда и придомовой территории, поэтому требует определенных профессиональных знаний и навыков.

## **1.2 УЧАСТИЕ ЖИТЕЛЕЙ В ПРОЦЕССЕ УПРАВЛЕНИЯ**

Жители привыкли к тому, что их домами управляют специализированные государственные организации - ЖЭУ, и управляют плохо. Вернее сказать, содержат они дома плохо, не учитывая интересы и пожелания жителей. Бытует мнение, что это происходит из-за того, что им вечно не хватает денег. Доля правды в этом, конечно же, есть. Но главная причина в том, что ЖЭУ не заинтересовано в качественном выполнении своих функций. Деньги они получают, централизованно, из бюджета, а потребители услуг для них лишь обуза, от которой одни заботы.

Другое дело, когда жители сами управляют зданием, распоряжаются средствами или принимают в этом активное участие.

Пришла пора всеобщей приватизации жилья. Миллионы новоиспеченных собственников начали реализовывать свои права частных владельцев квартир: продавать, покупать, передавать по наследству.

24 мая 1996 г. принят Закон РФ "[О товариществах собственников жилья](#)" («Закон о кондоминиумах»), где в пункте 1 статьи 20 написано: "для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома домовладельцы (то есть жители) вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом (то есть зданием)".

Способов этих домовладельцам предлагается на выбор всего три:

- непосредственное управление домовладельцами (допускается только в случаях, когда кондоминиум включает в себя не более четырех помещений, принадлежащих различным собственникам). Случай не типичный для наших городов эпохи индустриального домостроения;

- передача домовладельцами функций по управлению, кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления Службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;

- образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом.

Коллективное управление зданием предполагает решение нескольких задач:

- собственно управление недвижимостью, то есть организацию всего комплекса ремонтно-строительных работ, работ по эксплуатации и содержанию здания;
- управление финансами, включая сбор квартирной и арендной платы, с одной стороны (этим может заняться нанятый по контракту управляющий-менеджер или управляющая компания), и осуществление коллективного самоуправления, с другой стороны, в интересах жителей путем принятия коллективных решений и контроля над их исполнением, а также контроля над своими членами.

Добиться стопроцентного участия жителей в деятельности товарищества - задача практически невыполнимая. Как правило, большинство жителей сторонники пассивного участия, но это тоже участие, которое следует поощрять. И потому хороший руководитель, лидер, стремится увеличить активное меньшинство жителей. Ведь сплоченный и мощный актив - залог успешной деятельности товарищества.

### **ПУТИ И СПОСОБЫ УЧАСТИЯ ЖИТЕЛЕЙ В ЖИЗНИ ТОВАРИЩЕСТВА**

*Не участие:*

- вносить квартплату не своевременно;
- не принимать участия в общедомовых мероприятиях;
- не посещать собрания;
- не исполнять решения общего собрания.

*Пассивное участие:*

- своевременно вносить квартплату;
- поддерживать порядок в своей квартире;
- посещать общие собрания;
- принимать участие в голосовании при выборах в правление.

*Активное участие:*

- выставлять свою кандидатуру и работать в качестве выборного члена.

*Правления или комитета:*

- участвовать в мероприятиях, проводимых в здании;

- работать в качестве должностного лица (назначенного или нанятого).

Привлечение жителей к работе в ТСЖ - одно из наиболее трудных направлений деятельности. Но это одна из важнейших задач, без которых немислимо будущее. А активное участие жителей не только облегчает работу должностных лиц и членов Правления. Ведь личное участие дает возможность людям почувствовать, что они также играют определенную роль в принятии решений (тем самым они лучше проникаются идеями товарищества) и помогает наладить понимание и сотрудничество, обеспечить своевременный сбор квартплаты, поддерживать порядок и чистоту в здании.

Руководство товарищества должно постоянно обогащать себя знаниями, новой информацией и щедро делиться ими с членами ТСЖ. Они должны думать о достойной смене лидеров и руководителей. Это залог успешной работы организации.

Такой подход еще не популярен в нашем обществе, но он перспективен и справедлив.

### **1.2.1 Улучшение контактов и связи**

Работа по улучшению связи состоит из трех основных компонентов:

- эффективное распространение информации;

- простые и доступные людям способы сообщения о своих заботах и чаяниях;

- позитивная коммуникация между членами коллектива.

Для установления и поддержания хороших контактов важно наладить позитивные межличностные отношения между членами товарищества. Однако это вовсе не означает, что все должны быть близкими друзьями или же должны нравиться друг другу. Всегда следует помнить, что каждый делает одно общее дело и, следовательно, заинтересованность в успехе тоже общая. А для того, чтобы совместная работа по управлению зданием могла осуществляться эффективно, необходимо наладить и поддерживать двусторонний диалог, основанный на взаимном уважении. Это означает, что необходимо внимательно прислушиваться друг к другу, давать людям знать, что вы понимаете их точку зрения, даже если в душе и не согласны с ней. Иными словами, следует говорить о волнующих вас вопросах, и ваших потребностях открыто, при этом, не обвиняя и не критикуя других.



Многие проблемы появляются из-за того, что жители соседского сообщества не получают информации о жизни сообщества. Это порождает недовольство, недоверие и подозрительность.

Подобной ситуации можно избежать при помощи регулярного и своевременного распространения информации о работе жилищного партнерства среди всех членов сообщества, как:

- проведение открытых заседаний Правления, на которые следует приглашать всех жителей;
- вывешивание протоколов общих собраний товарищества и заседаний Правления на доску объявлений в подъезде дома не позже, чем через 7 дней после их проведения;
- вывешивание ежемесячные финансовые отчеты;
- вывешивание информацию обо всех вакансиях и о новых жильцах;
- распространение раз или два раза в месяц бюллетеня с информацией о вашей работе и реальных успехах.

### **1.2.2 Общее собрание членов товарищества**

Основным способом вовлечения большинства жителей в процесс управления зданием и вообще в жизнь товарищества, является участие в общих собраниях его членов. Именно общее собрание является тем демократическим механизмом, который позволяет обеспечить учет интересов и мнения большинства жителей в текущей работе исполнительного органа товарищества. Поэтому крайне важно сделать так, чтобы собрания проводились регулярно и с хорошей посещаемостью.

Не позже, чем за неделю до проведения собрания, вывешивайте объявления о его проведении в подъезде и, помимо этого, распространяйте эти объявления напрямую всем участникам через почтовые ящики или, подсовывая их под двери квартир. Сверьтесь с Уставом организации относительно требований к срокам оповещения, поскольку они могут быть разными для разных видов собраний.

Вывешивайте в подъезде и раздавайте участникам повестку дня предстоящего собрания, чтобы люди знали, чего следует ожидать от собрания.

Следует заранее раздавать участникам протокол предыдущего собрания, иначе на прочтение его на собрании впустую уйдет много ценного времени.

Для улучшения явки на собрание следует за день-два обзванивать участников и напоминать им о предстоящем собрании. Если для проведения конкретной

дискуссии или принятия конструктивных решений необходимо, чтобы участники ознакомились с какими-либо письменными материалами, следует заблаговременно раздать их участникам.

Для того чтобы общее собрание действительно играло отведенную ему роль в управлении организацией, члены товарищества должны:

- знать цели и задачи организации, разделять ее планы на будущее, понимать свой личный интерес в успехе общего дела;
- понимать важность посещения собраний и внесения предложений;
- быть информированными о состоянии дел в организации и о повестке дня собрания;
- быть достаточно образованными и эрудированными, чтобы уметь выражать и отстаивать свои интересы, как члена товарищества;
- достаточно хорошо знать людей, избираемых в правление, с тем, чтобы не обмануться в своих ожиданиях, вверяя им полномочия.

По закону собрание должно собираться не реже 1 раза в год, в срок не позднее 60 дней после окончания финансового года. На практике же периодичность собраний зависит от многих факторов.

Важно только помнить, что на общих собраниях, когда в одном зале присутствуют несколько десятков человек, выработать серьезные решения по бесчисленному множеству текущих вопросов невозможно, да и не нужно. В основном на собрании должны приниматься решения по общим стратегическим вопросам или по тем, которые закон относит к его исключительной компетенции, например:

- внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- о реорганизации или ликвидации товарищества;
- об отчуждении, передаче в аренду или в залог общего имущества;
- о приобретении, строительстве, реконструкции и т.п. недвижимого имущества в кондоминиуме;
- о получении кредитов и других заемных средств;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

- установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, определение размера вознаграждения членам правления, принятие правил внутреннего трудового распорядка, положения об оплате труда должностных лиц и т.п.

### 1.2.3 Проведение собрания

Все участники собрания должны выполнять какую-либо обязанность с тем, чтобы собрание прошло успешно. Не всегда удастся проконтролировать поведение других, но можно проконтролировать свою работу. Ниже приводятся некоторые рекомендации, которые следует соблюдать при участии в организации собраний.

#### Рекомендуется:

- Лично приветствовать участников.
- Внимательно слушать других.
- Оказывать поддержку ведущему собранию в выполнении повестки дня.
- Рекомендовать пути и способы разрешения конфликтов.
- Принимать участие в дискуссиях.
- Поощрять новых людей выступить и предлагать себя в качестве добровольцев.
- Оказывать помощь в подготовке помещения к собранию и в уборке.
- Иметь хорошее настроение и заряд бодрости в течение всего собрания.
- В трудных или напряженных ситуациях шутить или рассказывать смешную историю для того, чтобы разрядить обстановку.

#### Не рекомендуется:

- Доминировать в ходе дискуссии.
- Привносить в ход дискуссии посторонние вопросы.
- Слишком долго задерживаться на прошлых пунктах повестки дня.
- Настаивать, чтобы люди поддерживали только ваши идеи. (Цитируется по пособию "Мидвест Академи", "Организационная работа ради реализации социальных перемен").

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РОЛЕЙ НА СОБРАНИИ

### *Председатель собрания.*

Председатель играет роль ведущего - председатель не должен управлять и контролировать результат собрания. Роль его состоит в том, чтобы помочь собранию добиться поставленных целей, чтобы у людей была возможность участвовать на демократической основе в процессе принятия решений, и чтобы собрание проводилось с максимальной отдачей и эффективностью для избежания потери времени его участников. Этими навыками вполне можно овладеть, а искусство вести собрания улучшается по мере накопления практического опыта.

### *Председатель собрания должен:*

- Понимать цели собрания и жилищной ассоциации.
- Направлять собрание на обсуждение вопросов повестки дня.
- Привлекать всех присутствующих к участию в собрании при помощи осуществления контроля над поведением людей, склонных к тому, чтобы доминировать на собрании, а также привлекая к работе собрания более застенчивых людей.
- Обеспечивать демократичность в принятии решений.

*Ведение протокола.* Обязательно должен вестись протокол собрания. Обычно этим занимается секретарь. Это не обязательно должна быть стенографическая запись "слово в слово", однако, в протоколе должны быть отражены основные идеи, высказанные участниками, сформулированы принятые решения и отражены результаты голосования. Протокол подписывается председателем собрания и секретарем, к нему прикладываются подписные листы участников собрания.

*Ответственный за соблюдение регламента.* Ответственный за соблюдение регламента следит за часами и предупреждает председателя или выступающего о том, что, заканчивается регламент по тому или иному вопросу или пункту повестки дня, сверяясь со временем, указанным в повестке дня собрания. По пунктам повестки дня, требующим долгого обсуждения, дается предупреждение за пять минут и затем за две минуты до окончания регламента, после чего дается предупреждение о том, что время истекло. Предупреждение о том, что регламент истек, означает не приказ выступающему немедленно прекратить выступление, а просьбу как можно скорее закончить свою мысль.

Повысить эффективность собраний можно в основном за счет организационных мер, повышения информированности участников, умелой пропаганды, но не существенно: заменить состав участников невозможно, именно они составляют

Вашу организацию, а люди меняются очень редко и с трудом. Другое дело Правление и управляющий. Здесь поле для совершенствования существенно больше, в конечный успех от этих субъектов зависти в гораздо большей степени.

## 1.3 ПРАВЛЕНИЕ И УПРАВЛЯЮЩИЙ

*Правление* - орган, управляющий каким-либо учреждением, организацией.

*Управляющий* - "лицо, ведущее дела какого-либо хозяйства, учреждения, организации". С.И. Ожегов. Словарь русского языка.

В соответствии с Законом товарищество самостоятельно может осуществлять управление жилым зданием. Понятие управления жилым зданием включает в себя целый комплекс действий, связанных с одной стороны с принятием решений, установлением порядков по финансовому управлению и содержанию дома и осуществлению контроля над последующим следованием за их выполнением. А с другой стороны - с исполнением принятых решений путем непосредственных мероприятий и действий по эксплуатации, содержанию и ремонту здания, а также управлению денежными средствами.

Стратегические решения принимает Общее собрание товарищества, которое для осуществления функции управления избирает из числа своих членов Правление товарищества. Правление может осуществлять функции по управлению зданием самостоятельно либо передает эти функции полностью или частично уполномоченному лицу (управляющему) или организации (управляющей компании). Распределение полномочий (функций) между Правлением и Управляющим производится в соответствии с заключаемым между ними договором.

### 1.3.1 Правление товарищества

Правление товарищества - его основной исполнительный орган, избираемый на срок не более двух лет из членов товарищества и подотчетный общему собранию. Действуя от имени и в интересах товарищества, Правление обеспечивает исполнение обязанностей товарищества и реализации его прав. Члены Правления работают на общественных началах, а в случае, когда Правление осуществляет функции управляющего - на платной основе (должностные лица Правления). В самоуправляемом доме очень важно четко разделить функции Правления и управляющего, так как вполне вероятно, что некоторые члены должны будут совмещать две функции деятельности в одном лице. И им надо всегда ясно помнить о том, когда они принимают решения как члены Правления, а когда они действуют как управдомы, ответственные перед Правлением. Решения Правления принимаются на заседаниях, где у каждого члена Правления равные права. Правление и его председатель всегда действуют от имени товарищества.

Правление выбирает своих должностных лиц (как минимум это три должности - председатель, секретарь и казначей или бухгалтер) на первом его собрании. Необходимо учесть в уставе товарищества или принять специальное решение на Общем собрании положение о некоторых ограничениях при избрании членов Правления. Например, желательно, чтобы никто не занимал двух должностных мест одновременно, или два жильца той же квартиры не занимали должностные места одновременно, должностные лица не должны быть моложе 18 лет и не могут иметь задолженности по квартплате. Могут быть приняты и другие ограничения по усмотрению товарищества.

Очень важно, чтобы между должностными лицами, членами Правления и жильцами было постоянное общение.

Это общение является ключом к эффективной совместной работе и успешному управлению и содержанию дома. Это необходимый ингредиент эффективного демократического принятия решений. Таким образом, каждый человек имеет связь с организацией, возможности знать что происходит, чувство, что он участвует в процессе принятия решений.

С целью повысить эффективность своей работы, а также для повышения уровня вовлечения членов товарищества в дела. Правление формирует комитеты по направлениям работы.

Комитеты играют важную роль в жизни товарищества. Они осуществляют работу, которую невозможно делать на обыкновенных собраниях Правления. Комитеты позволяют максимально большому количеству людей, не членам Правления, участвовать в жизни товарищества. Это участие с одной стороны дает возможность рядовым членам организации осуществлять контроль над принимаемыми решениями, а с другой стороны - перераспределяет участки работы с тем, чтобы должностные лица и члены Правления не должны были заниматься всем.

Желательно, чтобы в Правлении был, по крайней мере, один постоянный комитет (например, комитет содержания и ремонта), а также, по необходимости, и другие специальные комитеты. Для каждого комитета разрабатываются правила или положение, в соответствии с которыми формируется состав комитета. В каждом комитете должен быть, по крайней мере, один член Правления. Также в комитете имеет право работать каждый, не имеющий задолженностей член товарищества. Комитеты выбирают своих председателей, которые не могут быть членами Правления.

Российские товарищества пока не пользуются таким структурным механизмом, как комитеты. Нам эта форма управления отдельными направлениями деятельности не знакома.

## **II. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ И ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ, БУХГАЛТЕРОВ И УПРАВЛЯЮЩИХ, А ТАКЖЕ ЧЛЕНОВ ИНИЦИАТИВНЫХ ГРУПП ПО СОЗДАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **2.1 БЮДЖЕТ ТСЖ. ПОИСК ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВ**

Организаторам Товарищества собственников жилья прежде, чем брать здание в управление, следует хорошо посчитать будущие доходы и расходы, т.е. составить бюджет на первый год вашего самоуправления.

Вопрос денег - есть основной вопрос любого дела, проекта, предприятия. Чтобы поддержать энтузиазм инициативных людей и доказать остальным жителям реальность планов по созданию Товарищества собственников жилья, следует начинать дело с поиска финансовых средств.

Основу любого финансового планирования составляет бюджет.

Почему так важно иметь заранее спланированный бюджет? Прежде всего, это позволит Товариществу, верно, оценить свои финансовые возможности, что, в свою очередь, облегчит процесс планирования действий и принятия решений. И если вы создали Товарищество собственников жилья и рискнули таки взять здание в управление, то ваш бюджет будет представлять собой финансовый план или бизнес-план, который предусматривает стоимость эксплуатации здания в наступающем году.

Ваши расходы должны равняться вашим доходам. Если расходов больше, чем доходов, у вас получится бюджет с дефицитом. То есть, вам попросту не хватит денег на жизнедеятельность и придется их где-то брать займы, или сократить расходы. Но учтите, что займы просто так не дают. Только под проценты. Поэтому проценты также надо считать вашими расходами. Если вы потратили занятые деньги на эксплуатацию и содержание здания, то налоговая служба отнесет и кредит, и проценты на ваши расходы.

Безусловно, при составлении бюджета вы вынуждены использовать элементы прогнозирования, или предсказания, так как вы со стопроцентной уверенностью не сможете сказать: удастся ли вам собрать все запланированные вами финансовые средства. Так же вы не сможете точно сказать - сколько удастся вам сэкономить средств, или вам придется израсходовать больше, чем планировалось. Из-за непредвиденного роста цен, например. То есть, на непредвиденные расходы вам необходимо заложить в бюджет некоторый элемент гибкости.

Имея грамотно составленный бюджет, ваше ТСЖ может составить реальный план проведения ремонта, установить очередность выделения средств на эксплуатацию здания и определить размер взносов в резервный фонд. Короче говоря, конечным результатом правильного составления бюджета будет хорошо организованная, стабильная в финансовом отношении жилищная организация, работники и руководители которой пользуются доверием жителей.

Но особенно важно еще до принятия решения о взятии здания в управление иметь представление о том, из каких доходов и расходов будет складываться бюджет вашей жилищной организации для того, чтобы ясно представлять себе, что вас ожидает, и принимать вполне обдуманное решение.

Вы можете начинать составлять бюджет с любого периода. Но проще и практичнее делать бюджет на календарный год (с 1 января по 31 декабря). При этом вам следует начать процесс подготовки бюджета за один или два месяца до наступления нового года, собирая и обобщая информацию о доходах и расходах, имевших место в предыдущие 12 месяцев. Опираясь на эти данные, вы можете попытаться спрогнозировать ваши доходы и расходы в наступающем году. Если же вы составляете бюджет впервые, например, для того, чтобы принять грамотное обоснованное решение: стоит ли вам брать здание в управление - то вам необходимо запомнить следующее:

Не помешает обратиться к специалистам за консультациями по вопросу составления бюджета. Полезные советы могут быть получены от других жилищных товариществ, уже имеющих в этом некоторый положительный опыт.

### **НЕКОТОРЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ БЮДЖЕТА**

Прогнозирование доходов и расходов - сущность процесса составления бюджета.

*Прогнозы* - это, по существу, ваши предположения относительно будущего. Несмотря на то, что бюджетные прогнозы вашей организации будут приблизительные, они позволят все-таки грамотно спланировать ваши доходы и расходы на будущий год.

При создании Товарищества собственников жилья ТСЖ будет вправе собирать с жильцов квартплату, если, конечно, ваше товарищество возьмет дом в управление.



И, кроме того, государством по Закону «[О товариществах собственников жилья](#)» (смотри книгу первую этой серии) вам обещана социальная защита путем передачи субсидий и компенсаций за предоставленные льготы отдельным жильцам вашего дома, причем в таких же размерах, что и для жителей, проживающих в муниципальном жилье. Но рассчитывать на эти средства, на все сто процентов, на самом деле вы не сможете. Это проблема в настоящее время для всех бюджетов. Но вы можете все-таки попытаться спрогнозировать их получение. А удастся ли вам получить в реальности эти средства, зависит от очень многих факторов, в том числе и субъективных. Владельцы и арендаторы нежилых помещений, если таковые имеются в вашем здании, в соответствии с тем же Законом «[О товариществах собственников жилья](#)», обязаны вносить свою долю - пропорциональную их доле в общем имуществе (например, они пользуются внутридомовыми инженерными сетями и т.д.) на содержание здания, но «обязаны» не значит, что они будут вносить. Пока не сложилась еще такая практика делового оборота. Но надо эту практику изменить. Прежде чем переходить к рассмотрению некоторых важных аспектов процесса составления бюджета, необходимо понять разницу между двумя основными типами расходов.

#### *Постоянные расходы:*

- Это расходы, которые вам предстоит ежемесячно, и которые идут на оплату основных (жизненно важных) для вашего здания услуг сторонних организаций или отдельных работников. Строго говоря, без этих расходов невозможно обойтись, иначе будет нанесен ущерб или вашему зданию - или его жильцам. Некоторые расходы, как, например, коммунальные платежи, фонд зарплаты или страхование, имеют свойство быть постоянными. Конечно, можно и не платить зарплату. Можно, в конце концов, обойтись и без страховки. До первого пожара, например. Но если вы создали Товарищество собственников жилья и взяли на себя ответственность за здание, то надо будет подумать и о страховании вашего здания и имущества.

Итак, исходя из нормальных экономических соображений и для того, чтобы ваша организация была достаточно устойчивой - вам необходимо в первую очередь спланировать ваши будущие постоянные расходы. Тем более что у вас есть возможность спланировать их достаточно точно.

#### *Переменные расходы:*

- Это расходы, которые будут меняться в зависимости от того, сбудется ли ваш прогноз по доходной части бюджета, а также от приоритетов вашей организации и от прочих непредвиденных обстоятельств. Примерами переменных расходов могут служить расходы на текущий ремонт, обустройство здания. Вы можете менять сроки проведения такого ремонта, объемы работ и т.д. В связи с отсутствием гарантий того, что вам удастся найти достаточно средств на реализацию тех или иных мероприятий вам будет гораздо труднее спланировать такие расходы.

В первую очередь вам следует предусмотреть и спланировать постоянные расходы. И при этом не забывать, что вам будут необходимы и постоянные (гарантированные) источники доходов. От ваших возможностей нести такие расходы полностью зависит и жизнеспособность вашей организации, так как это позволит вам создать минимально необходимый уровень гарантированных услуг в вашем здании. Что в свою очередь позволит завоевать авторитет у жителей и получить их поддержку.

### 2.1.1 Доходы

#### Статья дохода: Квартплата

Метод прогнозирования: Ваш прогноз будет основываться на том, планируете ли вы, что все жильцы вовремя уплатят квартплату. Если у вас такой уверенности нет, следует заложить в бюджете определенный процент на неуплату квартплаты некоторым жильцам, Например, вам удастся собрать не 100% квартплаты, а 95% и т.д. Ваш прогноз должен базироваться на том, каков был процент собираемости квартплаты в предыдущем году.

#### Статья дохода: Субсидии

Метод прогнозирования: Ваш прогноз основывается на том - планируете ли вы, что все субсидии на квартплату, положенные некоторым жителям вашего здания, попадут на расчетный счет вашей организации. Базой также будут служить показатели прошлого года.

#### Статья дохода: Дотации

Метод прогнозирования: В настоящее время очень сложно прогнозировать эти поступления из бюджета, так как всем известны задержки с выплатами пенсий и заработной платы. Вероятность получения дотаций пока очень невелика.

#### Статья дохода: Прочие доходы

Метод прогнозирования: База для прогноза - предыдущий год. А также конкретные заключенные договоры на планируемый год.

#### Статья дохода: Поступления от сдачи в аренду нежилых помещений, или часть этих поступлений (по договору с городом)

Базой для прогноза могут служить только ваши предположения и расчеты, которые могут подтвердиться после заключения договоров.

Теперь немного подробнее остановимся на статьях доходной части бюджета.

## **КВАРТИЛАТА. СУБСИДИИ И ЛЬГОТЫ. ДОТАЦИИ**

Сбор платежей за коммунальные услуги и оплата жилья, предоставляемого в наем (для жителей - квартиросъемщиков в кондоминиуме) может производиться Товариществом собственников жилья, согласно Закону о ТСЖ.

Структура платежей населения за жилье всех форм собственности включает:

- *первый платеж* - за содержание и ремонт, включая капитальный ремонт мест общего пользования в жилых зданиях;
- *второй платеж* - за коммунальные услуги;
- *третий платеж* - собственник жилых помещений платит налог на имущество физических лиц, наниматель жилья - плату за найм.

Оплата жилья взимается с общей площади квартиры. В настоящее время население оплачивает около 35% фактической стоимости коммунальных услуг и содержание жилого фонда. Но население должно быть готово к переходу на новую систему оплаты - стопроцентной оплате за коммунальные услуги и за содержание и ремонт жилья.

При этом государство дает возможность смягчить этот переход, растянув его до 2008 г., и, вводя жилищные субсидии и льготы. В целях повышения уровня социальной защиты граждан при осуществлении реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг для дальнейшего перехода на полное возмещение затрат на содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги установлен размер финансовой помощи из средств местного бюджета, который рассчитывается на основании единых стандартов.

*Социальные стандарты установлены следующие:*

- социальная норма площади жилья;
- предельный уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг;
- предельно допустимая доля собственных расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Повышение размера оплаты жилья и коммунальных услуг осуществляется с одновременным применением социальной защиты граждан в виде предоставления им жилищных компенсаций (субсидий) в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг, и предельно допустимой доли оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, с учетом прожиточного минимума, совокупного дохода семьи и действующих льгот. Речь идет о дотациях,

которые ваша организация имеет право получать в соответствии с Законом «[О товариществах собственников жилья](#)», наравне с муниципальными зданиями, дотации полагаются выделять из местного бюджета на погашение разницы по оплате за коммунальные услуги согласно предельной норме оплаты жилищных и коммунальных услуг населением соответственно утвержденной социальной норме. Социальная норма устанавливается в процентах от фактических расходов на содержание жилищного фонда и коммунальных услуг и изменяется от 35% в 1997 г. до 100% в 2008 г. То есть, в 2008 г. все жители будут, независимо от формы собственности, оплачивать полную стоимость за коммунальные услуги и содержание жилого фонда. Здесь главное, пожалуй, это то, как вам удастся влиять на неплательщиков. Ведь неуплата - или несвоевременное внесение квартирной платы могут привести к срыву в оплате постоянных расходов, то есть оплате жизненно важных для дома услуг. В то же время многие жители не знают, что им положена жилищная субсидия и льготы. Для этого необходимо установить: кто из жителей в здании имеет право на получение субсидий и льгот на квартплату, составить список таких жильцов с указанием размера положенной каждому из них субсидии и контролировать поступление этих субсидий на счет вашей организации. Следует выяснить - каков порядок выплаты персональные субсидий и льгот, и, в случае необходимости, помочь вашим жителям получить их.

*При этом есть два варианта:*

- Вы получаете эти дотации живыми деньгами на ваш счет и расплачиваетесь с поставщиками коммунальных услуг по рыночной стоимости.
- Вы платите поставщикам коммунальных услуг меньше, а остальное им должно доплачивать за нас государство из местного бюджета.

В любом случае следует знать и учитывать сумму этих дотаций, или разницы, которую должно доплачивать государство поставщикам коммунальных услуг.

Но всем известно, что местные бюджеты постоянно с дефицитом средств, из-за чего возможно и недополучение положенной дотации. Таким образом, надо учесть, что рассчитывать на полную компенсацию затрат по оплате за коммунальные услуги и содержание жилья до 2008 г. не приходится, поэтому, планируя доход от квартплаты, следует уменьшать его на разумный процент.

Поступление от сдачи в аренду нежилых помещений, или часть этих поступлений (по договору с городом). Речь идет о нежилых помещениях, принадлежащих вашей организации на правах собственности. Если нежилые помещения принадлежат городу, или являются собственностью любого другого лица, как юридического, так и физического, то вопрос решается двумя путями.

При создании ТСЖ владельцы нежилых помещений обязаны согласно Закону «[О товариществах собственников жилья](#)» вносить свою соответствующую долю на

содержание здания, в котором находятся их нежилые помещения. При этом размер обязательных платежей каждого владельца нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества (например, инженерных сетей) пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество (доля участия). В случае если нежилые помещения принадлежат городу и не сданы им никому в аренду, то есть, не обременены обязательствами, то вы можете попытаться заключить договор с городом о том, что ваша жилищная организация будет сдавать нежилые помещения в аренду и делиться доходами от этого с городом.

Если вы до этого не получали дохода от нежилых помещений, то для их прогнозирования таких доходов на следующий год вам необходимо сделать определенные расчеты, которые бы учитывали правовую базу этих ваших доходов, а также конъюнктуру рынка, то есть, по какой ставке вы можете сдать нежилые помещения в аренду.

### **ПРОЧИЕ ДОХОДЫ**

Включают любые иные доходы, поступающие на расчетный счет вашей жилищной организации, как, например - пеня на просроченную квартплату и т.д. Но если пеню вы можете еще достаточно точно просчитать, то прочие виды доходов, особенно предполагающих от вас предпринимательской активности, прогнозируются с большим трудом. Это связано с тем, что получение таких доходов связано с большим количеством факторов, от вас напрямую не зависящих.

## **2.1.2 Расходы**

### *Статья расхода: Коммунальные платежи*

Метод прогнозирования: При прогнозировании вам следует также предусмотреть некоторое повышение цен на эти виды услуг, что связано в свою очередь с ростом цен на энергоносители. Например, 5 % по сравнению со средней ценой прошлого года. Если вы только начинаете, вы можете найти информацию о прошлом уровне потребления и цен в старых коммунальных счетах по вашему зданию, либо у предприятия, предоставляющего коммунальные услуги.

### *Статья расхода: Фонд заработной платы*

Метод прогнозирования: Базой для прогнозирования служит предыдущий год. Если вы начинаете, вам легко рассчитать фонд заработной платы, назначив месячные зарплаты и умножив их на 12. Не забудьте про начисления на заработную плату. При сдельной оплате базой для прогнозирования служит предыдущий год.

### *Статья расхода: Расходы на управление*

Метод прогнозирования: Базой для прогноза служит предыдущий год или опыт подобных организаций.

Статья расхода: Налоги на недвижимость

Метод прогнозирования: В настоящее время существует налог на землю, но правительство собирается ввести вместо него налог на недвижимость, в котором учитывается, как земельный участок, так и строение, на нем расположенное. Вы в состоянии легко рассчитать размер налога и сами, зная ставки налога и размеры своего земельного участка и здания.

Статья расхода: Страхование

Метод прогнозирования: Договор страхования заключается заранее и потому его легко предсказать. Не забудьте рассмотреть различные варианты в поисках наилучшей цены. Если возможно, внесите плату за страховку целиком при оформлении или продлении страхового полиса в начале года. Таким образом, вы сэкономите от 10 до 20% на оплате страховки.

Статья расхода: Средства для уборки

Метод прогнозирования: Базой для прогноза служит предыдущий год. Если вы только начинаете, вы можете узнать расценки у специализированных фирм по вывозке мусора, учтите также расходы на приобретение инструмента для дворников (метлы, лопаты и т.д.).

Статья расхода: Взносы в счёт погашения кредита

Метод прогнозирования: Поскольку в кредитном договоре обычно оговаривается, как вы выплачиваете проценты и сам кредит, как правило, это происходит регулярно, то вам легко спрогнозировать эту статью расходов.

Статья расхода: Текущие ремонтные работы

Метод прогнозирования: Базой для прогноза служит предыдущий год. Вам следует предусмотреть в бюджете расходы, по меньшей мере, достаточные для того, чтобы поддерживать основные эксплуатационные услуги: эксплуатация отопительной системы, водопровода, ремонт сантехники, починка и замена элементов освещения, замков, ступеней лестницы и т.д. Прогноз расходов на конкретные ремонтные работы может основываться на сметах подрядчиков, советах, полученных от других товариществ.

Статья расхода: Благоустройство здания

Метод прогнозирования: Прогноз должен основываться на сметах, советах полученных от других партнерств, или на бюджетных рекомендациях специалистов.

Статья расхода: Судебные издержки

Метод прогнозирования: Ваш прогноз должен основываться на издержках, имевших место в прошлом году, но должен также принимать во внимание судебные разбирательства, ожидаемые вами в наступающем году.

Статья расхода: резервный фонд (амортизационные отчисления) Метод прогнозирования: Ваш прогноз должен основываться на расчетах специалистов, предусматривающих сроки и стоимость проведение капитального ремонта.

Прочие расходы

Метод прогнозирования: Ваш прогноз должен основываться на непредвиденных расходах, возникших в предыдущем году, например - расходов на устранение аварии в инженерных сетях, уплату различных штрафов и т.д.

Если у вас есть возможность, то заложите небольшой рост (от 3 до 5 % по сравнению с прошлым годом) для учета инфляции.

Теперь попробуем более внимательно проанализировать расходные статьи. И в первую очередь статьи постоянных расходов.

### **КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

Опыт работы уже существующих жилищных организаций показывает, что вы, скорее всего, сможете существенно сэкономить на коммунальных платежах, если своевременно установите соответствующие счетчики для учета горячей и холодной воды, электричество в подъезде и во дворе.

У вас есть возможность и существенно сэкономить на отоплении. Для этого вам всего лишь необходимо организовать ряд совсем не дорогостоящих мероприятий. Таких как, например, заделка отверстий и щелей, уплотнение и оклейка окон и дверей, установка дверных пружин-доводчиков и прочие возможные мероприятия по тепло- и гидроизоляции. Если, после реализации указанных мероприятий, вы организуете правильную эксплуатацию отопительной системы путем регулирования расхода теплоносителей в зависимости от температуры, то все ваши затраты сразу и окупятся. Более подробно об энергосберегающих технологиях рассказано в третьей части Программы.

Если ваша жилищная организация собирается реально взять здание в управление, то вам следует в первую очередь позаботиться об установке счетчиков воды и

тепла, а также организовать мероприятия по тепло- и гидроизоляции вашего здания. Установите приборы регулирования отопительной системы в зависимости от температуры и экономия средств вам обеспечена. В первую очередь предусмотрите в вашем бюджете некоторые средства на эти расходы, поскольку вы получите немедленную и значительную экономию средств на постоянной основе. Если вы еще не приняли этих мер, вам следует немедленно заняться этим.

### **ФОНД ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ**

Помните, что если вы берете на постоянную работу человека, вы должны ему регулярно, желательно ежемесячно, платить зарплату. При этом не забудьте про все начисления и налоги на заработную плату. А они, эти налоги - составляют, практически, еще половину зарплаты. То есть, если вы - скажем, определили ежемесячную плату сантехнику одну тысячу, то реально он вам обойдется в полторы тысячи.

Прежде чем приглашать человека на постоянную работу, вам следует четко определить круг его обязанностей, объем работы, систему учета результатов его труда. Жизнь доказывает, что лучше прилично платить одному хорошему работнику, чем мало, но все равно платить семерым плохим работникам. Хороший работник, учитывая эффективность его труда, обходится дешевле плохого работника.

При расчете фонда заработной платы вам следует стремиться к минимальному числу постоянных работников. Определить - кто вам остро необходим ежедневно, а кого вы можете приглашать время от времени, если на то будет необходимость и средства.

Так, например, бухгалтер может быть не постоянным, а приглашаться по договору для подготовки квартальных и годовых финансовых отчетов. Текущий же учет можно поручить и грамотному директору и т.п.

Вам также следует выбрать и форму организации эксплуатации и содержания здания. Вы можете делать это самостоятельно или заключить договор с ДЕЗ, любой другой частной фирмой. Это зависит от размера вашего здания, количества квартир, жильцов.

Если вы, например, заключите договор с фирмой на обслуживание и эксплуатацию, то вам нужен всего один директор и время от времени прибегать к услугам одного грамотного бухгалтера.

Для того, чтобы выбрать наиболее эффективную форму содержания и эксплуатации вашего здания, вам необходимо:



1. Узнать - сколько и за что запрашивают различные фирмы за эксплуатацию здания, с тем, чтобы сравнить их расценки и не дать себя надуть при заключении договора.
2. Рассчитать - во сколько вам обойдется самим организовать эксплуатацию и содержание.
3. Сравнить все плюсы и минусы различных вариантов и сделать выбор, опираясь на свои финансовые возможности.

### **СРЕДСТВА ДЛЯ УБОРКИ**

В эту статью затрат входят:

- стоимость средств для уборки - например, швабр, щеток, химикатов, мусорных мешков и т.д.;
- заработная плата уборщиков (дворников), мы должны учесть в статье «Фонд заработной платы».

### **СТРАХОВАНИЕ**

Взяв здание в управление, вам следует подумать и об экстремальных ситуациях. Что делать в этих случаях? Можно, конечно, надеяться на бесплатную помощь государства. И государство поможет. Но сколько времени ждать придется эту помощь? Этого не знает никто. А не разумнее ли застраховаться от всех этих возможных неприятностей? Если есть финансовая возможность, это сделать рекомендуется. Необходимо тщательно выбрать страховую компанию, внимательно изучив подобные фирмы, имеющиеся на рынке и, сравнив предлагаемые ими цены и условия страхования. В конце концов, вы можете обеспечить минимальный уровень страхования, выделив на эти цели, по своим возможностям, какую-то сумму.

### **НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

Вам необходимо внимательно следить за принятием нормативных актов (федеральных и региональных законов) в этой области. Речь идет о налоге на землю и находящихся на земельном участке строениях. В настоящее время ставки налога на земельные участки под жилыми зданиями минимальны.

### **ВЗНОСЫ В СЧЕТ ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА**

Получить кредит для товарищества собственников жилья очень сложно. Отсутствует обеспечение кредита. Вряд ли владельцы квартир согласятся рисковать своими квартирами. Лестничные клетки, чердаки, технические подвалы

не могут служить залогом, так как их судьба своим предназначением и законом жестко связана с судьбой квартир - это места общего пользования. Залогом могут служить нежилые помещения, принадлежащие на правах собственности вашему товариществу, или заработная штата жильцов. В любом случае, решение - обратиться за кредитом - должно быть принято гласно на общем собрании вашего товарищества. При этом вам следует доказать собранию, что ваше товарищество будет в состоянии вернуть кредит с процентами.

### **РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ**

Сюда входят издержки по найму управляющего, канцелярские товары, транспортные расходы на проведение собраний и занятий, а также другие расходы, относящиеся к управлению. Можно, конечно, попытаться управлять зданием всем вместе. Или на общественных началах. Но мы вам не советуем делать этого. Результаты будут плачевными. Доказано жизнью.

Нельзя экономить на управляющем. Хороший, квалифицированный управляющий (менеджер - по-современному) - на вес золота. Он уже сам по себе является гарантией того, что вы получите максимум возможного за имеющиеся у вас средства. И при этом хорошему управляющему выгодно платить хорошую зарплату.

### **ТЕКУЩИЕ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

Эта статья включает стоимость всех ремонтных работ, за исключением работ, проведение которых требует капитального ремонта всего здания. Сумма этих расходов может значительно меняться в зависимости от потребностей здания в ремонте, очередности различных видов текущего ремонта, устанавливаемой вашей организацией. Вы, например, решаете, что для вас важнее на планируемый период времени: ремонт крыши или ремонт водопровода? Объем планируемых вами работ по текущему ремонту зависит также и от ваших финансовых возможностей. При наличии средств вы можете предусмотреть в этой статье и расходы по замене оборудования и прочим более крупным ремонтным работам, которые можно осуществить без капитального ремонта всего здания.

Прогноз конкретных ремонтных работ может основываться на сметах подрядчиков, советах, полученных от других товариществ.

### **БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ**

Включает стоимость долгосрочного обустройства здания - например, нового оборудования (нового домофона и т.п.). Расходы по этой статье будут зависеть от ваших потребностей и от имеющихся в вашем распоряжении средств. Если у вас будет достаточно денег, вы можете реализовать план конкретных мероприятий по благоустройству здания.

Это позволит вам завоевать доверие жителей, так как результаты вашей деятельности будут видны каждому. Мы вам советуем, при малейшей возможности, включать мероприятия по благоустройству здания в план текущих ремонтных работ и, конечно, в обязательном порядке в план проведения капитального ремонта.

### **СУДЕБНЫЕ ИЗДЕРЖКИ**

Жизнь доказывает, что иногда нет лучшего способа защитить свои интересы, чем через суд. А для этого надо иметь средства на уплату госпошлины и на юриста-адвоката. Грамотный юрист, как и грамотный управленец, всегда себя окупит.

### **РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД**

#### **(АМОРТИЗАЦИОННЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ)**

Это деньги, сберегаемые для чрезвычайных ситуаций и для долгосрочного поддержания вашего здания в приличном состоянии. Здание имеет свойство изнашиваться и со временем требует проведение капитального ремонта. Резервный фонд - это не роскошь, а необходимость, и его накопление должно постоянно входить в число первоочередных задач вашей жилищной организации. Иначе вашим детям достанутся развалины вашего дома. Они унаследуют квартиры, которые ничего не будут стоить. Резервные средства лучше всего накапливать на специальном счете - открытом в самом надежном банке. Мы рекомендуем вам перечислять на этот счет деньги с расчетного счета ежеквартально. В этом случае они не облагаются налогом на прибыль. Кроме всего прочего, эти деньги, помещенные на депозитный счет в надежном банке, будут приносить вам определенный ежегодный доход - который к моменту проведения капитального ремонта может составить весьма приличную сумму.

Размер ежегодных отчислений в резервный фонд рассчитывается следующим образом. Определив, с помощью специалистов и усредненных рыночных данных, приблизительную стоимость проведения аналогичного необходимому вам капитального ремонта, вы делите эту сумму на число лет до проведения вашего капитального ремонта и получаете сумму, которую вам необходимо откладывать ежегодно на эти цели.

Ежеквартальные отчисления вычисляются уже совсем просто. Сумму ежегодных отчислений в резервный фонд разделите на цифру 4.

Прежде чем взять свой дом в управление, подумайте и о том, что вы будете делать завтра и послезавтра.

### 2.1.3 Расчет квартирной платы

Сейчас наша квартплата составляет только часть реально необходимых расходов на содержание и эксплуатацию наших зданий. Как уже говорилось раньше, в случае, если создается товарищество собственников жилья и здание берётся в управление, Закон обещает зданию доплату в виде дотации. Но все мы понимаем, что получить реально эти дотации будет сложно, а то и невозможно.

Если вы решились создать Товарищество собственников жилья - готовьтесь к повышению квартплаты. И к этому должны быть готовы ваши соседи.

Как в этом случае справедливо рассчитать квартплату?

Одной из уникальных черт, присущих управлению своим зданием, является тот факт, что квартирная плата, вносимая всеми членами вашей жилищной организации, представляет собой их «справедливую долю» в расходах по содержанию и эксплуатации здания. Размер этой «справедливой доли» справедливее всего определить количеством комнат в вашей квартире.

Таким образом, все жильцы, живущие в квартирах из трех комнат, вносят одну и ту же квартирную плату, все живущие в двухкомнатных квартирах также вносят одну и ту же квартплату и т.д.

Теперь попробуйте рассчитать месячную квартирную плату:

- Выпишите окончательную цифру *«всего расходов»*. Эту цифру вы можете получить из составленного нами выше бюджета (финансового плана).
- Вычтите из цифры *«всего расходов»* любой доход, который вы ожидаете получить из любых источников, кроме квартирной платы (например, арендная плата от нежилых помещений, процент от вкладов на депозитные счета в банках и т.д.).
- Теперь разделите полученное число на общее количество комнат у всех жильцов. И вы получите годовую квартирную плату (покомнатную).
  - Разделив годовую покомнатную квартирную плату на 12 месяцев, мы получаем месячную по -комнатную квартирную плату.
- Для вычисления квартирной платы конкретного жильца, умножаем число комнат в его квартире на месячную по комнатную квартирную плату.

Но не забывайте об имеющихся у вас резервах. Это - установка счетчиков воды и тепла, герметизация и утепление вашего здания и т.п. Все это позволит сэкономить вам значительные средства. А это в свою очередь ограничит рост квартирной платы.

## 2.1.4 Пересмотр бюджета

В жизни всегда есть необходимость потратить больше, чем имеешь. Поэтому по окончании прогнозирования всех своих расходов вы, скорее всего, обнаружите, что сумма необходимых вам расходов превышает прогнозируемый доход. Если это так, то во избежание жестоких разочарований рекомендуем вам пересмотреть бюджет. Возможно, придется уменьшить или отменить некоторые расходы. Рассмотрите возможность отложить некоторые полезные, но не являющиеся жизненно важными проекты благоустройства здания. Но при этом следует помнить, что некоторые работы по обустройству (например, тепло- и гидроизоляция и, в конечном счете, экономия энергии) могут с течением времени на самом деле сэкономить деньги вашей организации. Постарайтесь, если это, возможно, избежать откладывания этих проектов.

Теперь попробуем вместе подумать, каким образом можно экономить на расходах. Наверное, это могут быть:

- поиск наиболее дешевых материалов, юридических услуг, страховых полисов;
- поиск наиболее оптимального (не слишком дорогого и не самого дешевого) подрядчика на обслуживание и эксплуатацию вашего здания;
- поощрение жильцов к тому, чтобы они сами выполняли некоторые эксплуатационные и мелкие ремонтные работы;
- самостоятельная покупка химикатов для борьбы с насекомыми и грызунами. И их применение, вместо приглашения специализирующейся на этом фирмы;
- установка счетчиков горячей и холодной воды;
- тепло- и гидроизоляция здания для снижения расходов на потребления энергии;
- отключение лишнего освещения (например, во дворе в светлое время суток и т.п.);
- обращение к другим жилищным организациям с целью заимствования опыта экономии расходов.

Вам следует также рассмотреть вопрос о возможности увеличения прогнозируемого дохода (за счет улучшения сбора квартирной платы или иными способами).

Например, вы можете использовать следующие методы:

- напоминание о своевременной уплате квартплаты (по телефону, устное или письменное);
- письменное предупреждение о задержке платежа с указанием размера начисления пени и возможных последствий;
- регулярно информировать жильцов о важности своевременного внесения квартплаты, с упоминанием того, чем грозит несвоевременная уплата (например, отключением горячей воды и т.д.);
- беседа с целью выяснения причин неплатежа и внесение конкретных предложений по альтернативным путям ликвидации задолженности;
- применять наиболее агрессивные методы сбора просроченных платежей. Например, информировать всех жильцов о том, кто является злостным неплательщиком. И чем это грозит всем жильцам. Своевременно разбирать на собраниях все случаи несвоевременных платежей;
- использование любых возможностей получения дополнительных к квартплате доходов (сдача в аренду нежилых и пустующих жилых помещений, использование придомовой территории и т.д.);
- меры принудительного воздействия на неплательщиков (к злостным неплательщикам);
- использование опыта других жилищных организаций.

### **2.1.5 Мониторинг (отслеживание) бюджета**

После того, как вы подготовили годовой бюджет и утвердили его на общем собрании, нам необходимо регулярно отслеживать его исполнение. То есть, контролировать доходы и расходы по месяцам. Для этого удобно использовать форму «Мониторинг бюджета».

В первые две колонки внесите прогнозируемые годовые и месячные объемы доходов и расходов (для получения месячных величин не забудьте разделить годовые на цифру 12).

Теперь нужно ежемесячно записывать суммы по мере их поступления и сравнивать с теми суммами, которые записаны в бюджете. Таким же образом нужно записывать ежемесячные расходы и сравнивать с суммами, записанными в бюджете.

И в правой последней колонке нужно вписывать разницу между реальными цифрами и цифрами, предусмотренными нашим бюджетом. В результате получится примерно такая таблица:

Доходы					Расходы			
Квартал	Месяц	Бюджет	Факт	+/-	Бюджет	Факт	+/-	Итого
1	Январь	10	9	-1	10	8	+2	+1
	Февраль	8	5	-3	8	10	-2	-5
	Март	6	7	+1	6	4	+2	+3
Итого за 1-й квартал		24	21	-3	24	22	+2	-1

И так далее за все 12 месяцев и четыре квартала.

Вы можете сделать эту таблицу более подробной - расписать по этому же принципу доходы и расходы по конкретным статьям. После строчки январь в таблице ввести строчками различные статьи доходов и расходов. И таким образом вы можете сделать подобную таблицу на каждый месяц.

Из этой таблицы видно, что наш бюджет по результатам 1-го квартала является дефицитным (-2), то есть средств не хватило, и придется учесть это при расходовании средств во 2-м квартале.

Если же средства окажутся в избытке, то не забудьте учесть, что некоторые расходы являются сезонными. То, что может показаться избытком в июне, на самом деле намечено бюджетом для оплаты счетов во время отопительного сезона в зимние месяцы.

Мониторинг бюджета является важным компонентом финансовой стабильности.

Следует постоянно следить за тем, как ваша жилищная организация выполняет бюджет.

Грамотное финансовое планирование (составление бюджета и контроль над его исполнением) предоставит вашей организации информацию, необходимую для принятия наилучших решений относительно того, как вам следует потратить деньги.

## 2.1.6 Бизнес-планирование коммерческой деятельности

Если вы решили заняться коммерческой деятельностью для решения текущих и долгосрочных проблем развития ТСЖ - то вы должны уметь составить бизнес-план для предоставления его потенциальному инвестору (ссудодателю), либо для внутреннего пользования.

В зависимости от целей составления бизнес-плана будут меняться вид и содержание плана (от 5 до 15 разделов), но в любом случае существуют некоторые разделы, которые вы будете описывать обязательно. Это следующие разделы:

1. *Резюме проекта;*
2. *План маркетинга;*
3. *Производственный план;*
4. *Организационный план;*
5. *Финансовый план.*

Написание привлекательного для инвестора бизнес-плана - это своего рода, искусство выражать экономические решения языком цифр. Можно сформулировать несколько правил бизнес - планирования.

### **ДЕСЯТЬ ПРАВИЛ БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЯ**

Правило 1. Объем бизнес-плана не должен превышать разумного предела - 15-20 страниц. Краткость и емкость описания делает ваш план привлекательным.

Правило 2. Бизнес-планирование начинается с коммерческой идеи. Нельзя планировать что-то «из ничего». Формулирование идеи бизнеса - вида продукции, услуг, работ - это половина успеха.

Правило 3. Бизнес-план опирается на альтернативность выбора на всех этапах - идеи, технического воплощения, финансовой реализации. Не забывайте об этом. Чем больше вариантов решения по всем этапам плана вы рассмотрите в процессе работы над ним, тем больше вероятность его эффективного осуществления.

Правило 4. Бизнес-план основан на информации. Чем больше вы знаете о рынке, ценах, конкурентах, поставщиках и других описываемых вами элементах плана, тем достовернее будут ваши расчеты. Проводите дополнительные исследования.

Правило 5. Бизнес-план основан на прогнозе. Нужно уметь дать прогноз спроса, роста цен, инфляции и других факторов. Не стоит «замораживать» расчеты в



конкретной дате (на сегодняшний день) - это может привести к неосуществимости ваших планов.

*Правило 6.* Бизнес-план основан на вероятностных цифрах и предположениях. Нужно учитывать риски и вероятностный характер информации в расчетах. Лучше выбрать пессимистический прогноз и вариант финансирования, а, следовательно, больший размер кредита и худшие экономические показатели при реализации, чем столкнуться с нехваткой средств при реализации выбранного вами оптимистического варианта прогноза в качестве базы для бизнес-плана.

*Правило 7.* Эффективность и осуществимость плана зависит от горизонта расчета периода времени осуществления. Нужно правильно определять этот период, чтобы план дал ожидаемый эффект.

*Правило 8.* Бизнес-план пишется под конкретного инвестора, который определяет его форму и содержание и, что еще более важно, условия финансирования и возврата инвестиций. Весь финансовый план основан на этом. Если вы не знаете, кто будет вашим инвестором, то можно в план закладывать усредненные условия финансирования и добиваться их в переговорах с потенциальными инвесторами.

*Правило 9.* Бизнес-план реализуется конкретными людьми. Нужно учитывать их возможности, опыт и квалификацию. Успех реализации на 50% и более зависит от менеджмента. Нужно не только сформировать план, но и разработать и внедрить четкий график его реализации.

*Правило 10.* Начиная коммерческую деятельность, не замахивайтесь на грандиозные проекты, требующие больших инвестиций. Во-первых, вам их могут и не дать, а во-вторых, основное правило управления финансами говорит об оптимальном соотношении между собственным и заемным капиталом. Некоторые проекты или их часть лучше финансировать за счет накопленной прибыли и амортизационных отчислений. Ведь при больших кредитах может быть риск не, вернуть их, а в итоге расплатиться за них своим имуществом, в том числе и жильем.

## **2.2. В ПОМОЩЬ БУХГАЛТЕРУ ТСЖ**

### **РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПО ВЕДЕНИЮ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

В соответствии с Гражданским кодексом РФ организации подразделяются на коммерческие и некоммерческие. Первые ставят целью своей деятельности извлечение прибыли, вторые предоставляют социальные услуги, содействуют развитию культуры, образования, оказывают благотворительность и осуществляют другие общественно-полезные цели.

Особенности бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья (ТСЖ) непосредственно связаны с правовым статусом Товарищества. ТСЖ по своей организационно-правовой форме является некоммерческой организацией. Данное положение установлено Федеральным законом от 15 июня 1996 г. № [72-ФЗ](#) "[О товариществах собственников жилья](#)". Домовладельцы создают ТСЖ для согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию, распоряжению общим имуществом в кондоминиуме (ст. 24).

Статус ТСЖ как некоммерческой организации необходимо учесть при регистрации ТСЖ. В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 12.01.96 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" некоммерческие организации обладают специальной правоспособностью, то есть они могут осуществлять деятельность, направленную на достижение целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

Некоммерческие организации не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между своими членами. Гражданский кодекс определяет понятие предпринимательской деятельности как деятельности, осуществляемой на свой риск, и направленной на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг (ст. 2 п. 1).

Таким образом, наличие или отсутствие предпринимательской (хозяйственной) деятельности позволяет разделить все ТСЖ, как субъектов налогообложения, на две группы, в которых будут применяться различные схемы бухгалтерского учета, и работники которых будут сдавать различные формы финансовой отчетности.

### **2.2.1. Организация бухгалтерского учета в ТСЖ**

#### 1. Постановка на учет в государственных органах

После регистрации в регистрирующем органе ТСЖ должно встать на учет:

- в налоговом органе по месту нахождения (юридическому адресу);
- в пенсионном фонде;
- в фонде обязательного медицинского страхования;
- в фонде занятости;
- в фонде социального страхования;
- в органе государственной статистики.

На этапе государственной регистрации ТСЖ обязаны представить в органы государственной статистики учредительные документы для присвоения идентификационных кодов, определения классификационных признаков на основании общероссийских классификаторов.

В органы государственной статистики по месту нахождения (юридический адрес) представляются копии следующих документов:

- устава;
- свидетельства о государственной регистрации;
- учредительного договора.

После постановки на учет ТСЖ должно получить от органа государственной статистики официальное уведомление с указанием идентификационных кодов согласно общероссийскому классификатору. При этом обратить внимание на то, чтобы ТСЖ были правильно присвоены коды Общероссийского классификатора отраслей народного хозяйства (ОКОНХ), поскольку в соответствии с налоговым законодательством существуют особенности ведения бухгалтерского учета, принятых в жилищно-коммунальном хозяйстве. Необходимо, чтобы ТСЖ был присвоен код по ОКОНХ 90110 "Эксплуатация жилого фонда".

После регистрации в срок до 10 дней ТСЖ обязано в установленном порядке встать на учет в государственную налоговую инспекцию по месту своего нахождения. Для постановки на учет требуются следующие документы:

- заполненная карта постановки на учет, разработанная ГНС РФ в трех экземплярах;
- заявление по утвержденной ГНС форме в двух экземплярах;
- копии учредительных документов, заверенные нотариально;
- копия справки о постановке на учет в органах государственной статистики с указанием идентификационных кодов;
- копия свидетельства о государственной регистрации, заверенная нотариально;
- копия документа, подтверждающего наличие у данной организации юридического адреса, заверенная нотариально.

В результате произведенных процедур ТСЖ присваивается десятизначный идентификационный номер налогоплательщика, выдается свидетельство о постановке на учет.

В 30-дневный срок со дня государственной регистрации ТСЖ обязано зарегистрироваться во внебюджетных фондах: Пенсионном фонде, Фонде обязательного Медицинского страхования, фонде социального страхования. Для чего необходимо представить в соответствующий фонд следующие документы:

- заявление на бланке установленного образца;
- заполненный бланк приложения к заявлению, форма которого утверждена фондом;
- копия свидетельства о государственной регистрации, заверенную нотариально;
- копии учредительных документов, заверенных нотариально;
- копия справки о постановке на учет в органах государственной статистики с перечнем идентификационных кодов;
- копия документа, подтверждающего наличие у данной организации юридического адреса, заверенная нотариально.

## 2. Общие организационные вопросы, связанные с ведением бухгалтерского учета

ТСЖ ведет бухгалтерский учет по единым методологическим основам и правилам, которые установлены:

- Федеральным законом "О бухгалтерском учете" от 21 ноября 1996г. №129-ФЗ;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утверждено приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н);
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению (утверждены приказом Министерства финансов СССР от 1 ноября 1991 г. № 56 с последующими изменениями и дополнениями, сообщенными приказами Министерства финансов РФ от 28.12.94 г. № 173, от 28.07.95 г. № 81, 27.03.96 г. № 31, от 17.02.97 г. № 15);
- Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли (утверждено постановлением Правительства РФ от 05.08.92 г. № 552 с последующими изменениями и дополнениями);

- Письмом Министерства финансов РФ № 118 от 29.10.93 г. "Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве" (с последующими изменениями и дополнениями);

- Рекомендациями по организации финансового и бухгалтерского учета в Товариществах собственников жилья (утверждены приказом Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике № 17-45 от 14.07.97 г. и одобренные письмом Министерства финансов РФ от 14.07.97 г. № 16 00 16 74).

ТСЖ для осуществления постановки бухгалтерского учета, руководствуясь законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, нормативными актами Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета - самостоятельно формирует свою учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей своей деятельности.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета в ТСЖ, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель ТСЖ.

В зависимости от объема учетной работы можно:

- учредить бухгалтерскую службу как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером;

- ввести в штат должность бухгалтера;

- передать на договорных началах ведение бухгалтерского учета централизованной бухгалтерии специализированной организации или бухгалтеру-специалисту;

- Председатель ведет бухгалтерский учет лично.

В течение 90 дней со дня государственной регистрации необходимо разработать и принять учетную политику ТСЖ, которая утверждается приказом или распоряжением Председателя ТСЖ.

Одновременно утверждаются:

- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий применяемые с ТСЖ счета, необходимые для ведения синтетического и аналитического учета;

- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления хозяйственных операций, по которым не предусмотрены типовые формы первичных учетных документов, а также формы документов для внутренней бухгалтерской отчетности;

- методы оценки отдельных видов имущества и обязательств;
- правила документооборота и технология обработки учетной информации;
- порядок контроля над хозяйственными операциями, а также другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета.

Важным вопросом, непосредственно связанным с бухгалтерским учетом, является вопрос о материальной ответственности. Материальная ответственность - это обязанность по закону возместить ущерб, нанесенный действиями или бездействием должностных лиц. Полная материальная ответственность возлагается на работников, которые получают, выдают, хранят денежные средства и материальные ценности. Обнаруженную недостачу, образовавшуюся по их вине, они обязаны возместить в полном объеме. С данными работниками должны быть заключены договора о полной материальной ответственности.

### 3. Документирование хозяйственных операций

Все хозяйственные операции, проводимые ТСЖ, должны оформляться оправдательными документами. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет.

Требования главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций обязательны для всех работников организации.

С 1 января 1999 г. первичные учетные документы принимаются к учету, если они составлены по унифицированным формам, утвержденным Госкомстатом России в 1997 - 1998 гг. по установленным законодательством разделам учета, а именно по учету:

- сельскохозяйственной продукции и сырья;
- труда и его оплаты;
- основных средств и нематериальных активов;
- материалов;
- малоценных и быстроизнашивающихся предметов;
- работ в капитальном строительстве;
- работы строительных машин и механизмов;
- работ в автомобильном транспорте;

- результатов инвентаризации;
- кассовых операций;
- торговых операций.

Применение типовых межведомственных форм первичной учетной документации по соответствующим разделам учета, утвержденных ранее ЦСУ СССР, Госкомстатом СССР, Госкомстатом России, допускается только до 1 января 1999 г.

Не допускается принимать к учету первичные документы, составленные с нарушениями установленных требований по их оформлению.

Если специфика деятельности организации предполагает создание собственных форм первичного учета, которые не предусмотрены в альбомах унифицированных форм, то они должны быть составлены с соблюдением установленных законодательством требований:

- содержать все обязательные реквизиты;
- утверждаться руководителем организации одновременно с принятием учетной политики.

В соответствии со ст. 120 Налогового Кодекса РФ грубое нарушение правил учета доходов и расходов и объектов налогообложения влечет следующие финансовые санкции:

- взыскание штрафа в размере 5000 рублей;
- если нарушения совершены в течение более одного налогового периода - штраф в размере 15000 рублей;
- если нарушения повлекли занижение дохода - штраф в размере 10% от суммы неуплаченного налога, но не менее 15000 рублей.

Под грубым нарушением правил учета доходов и расходов и объектов налогообложения понимается, в том числе и отсутствие первичных документов, систематическое несвоевременное отражение или неправильное отражение на счетах бухгалтерского учета и в отчетности хозяйственных операций.

#### 4. Регистры бухгалтерского учета

Регистры бухгалтерского учета предназначены для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к учету первичных учетных документах, для отражения на счетах бухгалтерского учета и в бухгалтерской отчетности.

Регистры бухгалтерского учета могут вестись в специальных книгах (журналах), на отдельных листах и карточках, в виде машино-грамм, полученных при использовании вычислительной техники, а также на машинных носителях информации. При ведении регистров бухгалтерского учета на машинных носителях информации должна быть предусмотрена возможность их вывода на бумажные носители информации.

Для учета финансово-хозяйственных операций ТСЖ могут быть рекомендованы следующие регистры бухгалтерского учета:

Номер регистра	Наименование учетных регистров	Кредитные обороты по счетам и аналитические данные
В-1	Ведомость учета основных средств, начислений амортизационных отчислений (износа)	01,02 (расчет)
В-2	Ведомость учета производственных запасов и товаров, а также НДС, уплаченного по ценностям	10,19
В-3	Ведомость учета затрат на производство	08,20
В-4	Ведомость учета денежных средств и фондов	02,50,51,80.85
В-5	Ведомость учета расчетов и прочих операций	55, 58, 68, 69, 76,
В-6	Ведомость учета реализации	46
В-7	Ведомость учета расчетов с поставщиками	60
В-8	Ведомость учета оплаты труда	70
В-9	Ведомость (шахматная) оборотная ведомость	По всем счетам



Каждая ведомость, как правило, применяется для операций по одному из используемых бухгалтерских счетов.

Сумма по любой операции записывается в двух ведомостях, одновременно:

- в одной - по дебету счета с указанием номера кредитуемого счета;
- в другой - по кредиту корреспондирующего счета и аналогичной записью номера дебетуемого счета.

Остатки средств в отдельных ведомостях должны сверяться с соответствующими данными первичных документов, на основании которых были произведены записи (кассовые отчеты, выписки банков и др.).

Обобщение месячных итогов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, отраженных в ведомостях, производится в ведомости (шахматной) по форме № В-9, на основании которой составляется оборотная ведомость:

Номер бухгалтерского счета	Сальдо на 1-е		Оборот за		Сальдо на 1-е	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
1	2	3	4	5	6	7

Данная ведомость является основанием для составления бухгалтерского баланса ТСЖ.

Из учетных регистров также можно рекомендовать Книгу учета хозяйственных операций (форма К-1). Это комбинированный регистр, в который заносятся все применяемые данной организацией синтетические счета. Запись хозяйственных операций ведется в хронологическом порядке. Одновременно производится разноска по счетам. Для ежемесячного или ежеквартального контроля правильности записей следует составлять оборотную или шахматную ведомость. Помимо этого, для учета расчетов по оплате труда необходимо вести расчетно-платежную ведомость. Синтетический учет дополняется аналитическим.

### 5. Учет основных средств

Основные средства - часть имущества, используемая в качестве средств труда при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг, либо для управления организацией в течение периода, превышающего 12 месяцев.

К основным средствам относятся здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения и прочие основные средства.

В учетной политике необходимо оговорить способ оценки основных средств, способ начисления амортизации основных средств, порядок определения полезного срока использования объектов основных средств.

Для организации синтетического учета основных средств используется счет 01 "Основные средства".

ТСЖ, имеющие на своем балансе жилые дома, должны обеспечить их отдельный учет. То есть ввести к счету 01 отдельный субсчет 01-1 "Жилищный фонд".

В рамках данного субсчета учет целесообразно вести по объектам разной формы собственности:

- 01-1.1 - Частный жилищный фонд;
- 01-1.1.1 - Жилищный фонд в собственности граждан;
- 01-1.1.2 - Жилищный фонд в собственности юридических лиц;
- 01-1.1.3 - Нежилые помещения в частной собственности; БД;
- 01-1.2 - Государственный жилищный фонд;
- 01-1.3 - Муниципальный жилищный фонд;
- 01-1.3.1 - Жилищный фонд по договору найма;
- 01-1.3.2 - Нежилые помещения в муниципальной собственности;
- 01-1.4 - Жилищный фонд в общей долевой собственности членов ТСЖ;
- 01-1.4.1 - Жилые помещения в общей долевой собственности;
- 01-1.4.2 - Нежилые помещения в общей долевой собственности;

- 01-1.4.3 - Общее имущество: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие, несущие или ненесущие конструкции без объектов инженерной инфраструктуры.

Учет объектов основных средств ведется по первоначальной или восстановительной стоимости.

При передаче ТСЖ на баланс жилого дома делаются следующие записи:

Дебет 01-1  (с разбивкой по разделам)	Кредит 88  Нераспределенная прибыль  (непокрытый убыток)  субсчет «Фонд социальной сферы»
---	---

Приватизация жилых помещений отражается в бухгалтерском учете по стоимости, определяемой бюро технической инвентаризации:

Дебет 01-1. 1,1.  «Жилищный фонд в собственности граждан»	Кредит 01-1, 3.1.  «Жилищный фонд по договору найма»
---	--

Объекты внешнего благоустройства (зеленые насаждения, детские площадки, спортивные площадки и др.), находящиеся на балансе ТСЖ, отражаются в бухгалтерском учете на субсчете 01-2: «Объекты внешнего благоустройства».

Прочие основные средства ТСЖ учитываются на отдельном субсчете 01-3 «Прочие основные средства».

Для учета основных средств, находящихся в общей долевой собственности членов ТСЖ, целесообразно открытие следующих субсчетов:

- 01-3.1 - «Прочие основные средства в общей долевой собственности»;

- 01-3.1.1 - «Объекты инженерной инфраструктуры в общей долевой собственности».

На субсчете 01-3.1.1, учитывается механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Существует четыре способа начисления амортизационных начислений: линейный, способ уменьшаемого остатка, способ списания по сумме чисел лет срока полезного использования, способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ).

Рекомендуем использовать линейный способ на основе норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

При этом начисленный износ по жилищному фонду отражается на забалансовом счете 014 "Износ жилищного фонда", по объектам внешнего благоустройства на забалансовом счете 015 "Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов", по прочим основным средствам на счете 02 "Износ основных средств". То есть, суммы начисленного износа по объектам жилищного фонда, объектам внешнего благоустройства в состав расходов по их содержанию не включаются.

#### 6. Учет материально-производственных запасов

Запасы, учитываемые в типовом Плане счетов на счете 07 "Оборудование к установке", 10 "Материалы", 12 "Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы", 16 "Отклонения в стоимости материалов" отражаются на счете 10 "Материалы" рабочего плана счетов ТСЖ. Запасы учитываются по фактическим затратам по их приобретению, в том числе с учетом расходов, связанных с их доставкой.

В учетной политике необходимо отразить способ списания стоимости запасов, переданных в эксплуатацию.

Существует 4 способа:

- по себестоимости каждой единицы;
- по средней себестоимости;
- по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО);
- по себестоимости последних по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ЛИФО).

Рекомендуем использовать метод средней себестоимости.

В целях сохранности материально-производственных запасов должен осуществляться оперативный учет и контроль над их движением по каждому материально-ответственному лицу.

Корреспонденция счетов по учету материальных ценностей (расход материалов):

*а) Кредит счета 10.*

*б) Дебет счетов:*

- 08 - затраченных на капитальное строительство;
- 20 - затраченных на основную деятельность ТСЖ по содержанию домового хозяйства, капитальному ремонту жилищного фонда;
- 29 - затраченных при ведении предпринимательской деятельности;
- 46 - реализованных на сторону и своим работникам;
- 76 - списанных на виновных лиц в случае выявления потерь и недостач сверх норм убыли;
- 80 - в сумме потерь и недостач сверх норм убыли при не установленных виновных лицах, от стихийных бедствий;
- 87 - безвозмездно переданных другим предприятиям.

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям учитывается на счете 19 "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям".

При этом НДС, уплаченный при приобретении товаров (работ, услуг) для осуществления основной (некоммерческой) деятельности покрывается за счет средств целевого финансирования, а для предпринимательской деятельности применяется обычный порядок, то есть относится на расчеты с бюджетом.

Корреспонденция счетов по учету оприходования материалов:

*а) Дебет счета 10.*

*б) Кредит счетов:*

- 60 - поступивших материалов от поставщиков;
- 46 - поступивших в результате ликвидации основных средств;
- 80 - выявившихся, как излишние в результате инвентаризации;

- 87 - поступивших безвозмездно от других предприятий.

### 7. Учет затрат

Все затраты ТСЖ по основной (некоммерческой) деятельности на основании первичных документов отражаются на дебете счета 20 "Основное производство": на субсчете 20-1 "Содержание домового хозяйства" отражаются затраты на содержание домового хозяйства, на субсчете 20-2 "Капитальный ремонт жилищного фонда" - затраты на капитальный ремонт жилищного фонда.

Формирование себестоимости производится в соответствии с Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг). А также в порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли (утверждено постановлением Правительства РФ от 05.08.92 г. № 552 с последующими изменениями и дополнениями). И с методикой планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства (утверждено постановлением Государственного комитета РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике от 23.02.99 г. № 9).

На дебете счета 20 учитываются как прямые затраты (материалы, заработная плата, начисления на заработную плату и др.), так и расходы по обслуживанию производства, управлению и др.

Ученные на счете 20 затраты списываются на 96 "Целевые финансирование и поступления".

Затраты ТСЖ по предпринимательской деятельности на основании первичных документов отражаются на дебете счета 29 "Обслуживающие производства" в разрезе видов затрат, видам работ.

Ученные на счете 29 затраты списываются на счет 46 "Реализация".

### 8. Учёт наличных денежных средств и операций на расчетном счете

Бухгалтер ТСЖ должен пользоваться общеустановленными нормативными документами и инструкциями, определяющими порядок учета денежных средств.

Основное из них:

- Порядок проведения кассовых операций в РФ (Инструкция ЦБ РФ № 18 от 04.10.93 г.);

- Инструкция ЦБ РФ "О безналичных расчетах в РФ" от 09.07.92 № 14.

Для оформления кассовых операций используются следующие документы:

- Приходные и расходные кассовые ордера формы КО-1 и КО-2. К ним должны быть приложены оправдательные документы (заявления, ведомости и т.п.).
- КО-3 или КО-3 а «Журнал регистрации приходных и расходных кассовых документов».
- КО-4 "Кассовая книга".

Приходные и расходные кассовые ордера должны быть полностью заполнены и подписаны должностными лицами.

Приходные кассовые ордера и приложенные к ним документы гасятся штампом "получено", а расходные кассовые ордера - "уплачено" с указанием даты.

При приобретении товарно-материальных ценностей или оплате работ (услуг) за наличный расчет должны присутствовать документы, подтверждающие факт приобретения (накладная и счет с перечнем ценностей, ценой за единицу и общей суммой) или факт оплаты (квитанция приходного кассового ордера).

Если товары приобретаются в розничной торговле, то это должно быть подтверждено товарным чеком и чеков контрольно-кассовой машины (ККМ).

Без ККМ может осуществляться продажа билетов, талонов, мелкорозничная торговля с лотков.

В этом случае для подтверждения расходов используется только товарный чек с пометкой, что данная торговая точка освобождена от обязательного использования ККМ.

Никакие акты на списание произведенных расходов не заменят первичные документы. Незаконно списанная на расходы сумма считается недостачей и должна быть возмещена материально-ответственным лицом.

Плата от членов ТСЖ за жилищно-коммунальные услуги принимается на расчетный счет товарищества через учреждения банка. Допускается производить прием платы за услуги по содержанию жилья и коммунальным услугам за наличный расчет непосредственно в конторе кассиром ТСЖ с применением ККМ. При этом наличные деньги могут находиться в пределах лимитов, установленных обслуживающим товариществом банком. Денежная наличность должна быть сдана в обслуживающий банк в порядке и сроки, согласованные с этим банком. Наличные деньги должны храниться в несгораемых металлических шкафах или в отдельных случаях - в обычных металлических шкафах.

ККМ, используемые для денежных расчетов с населением, в соответствии с Законом РФ от 18.06.93 г. № 5215-1 "О применении контрольно-кассовых машин при осуществлении денежных расчетов с населением" подлежат обязательной регистрации в налоговой инспекции.

Вместе с тем, ТСЖ может принимать денежные средства от жильцов без применения ККМ с использованием бланков строгой отчетности, утвержденных письмом Минфина РФ от 25.05.95 г. № 16-00-30-45.

#### 9. Учет целевых доходов

Средства целевого финансирования ТСЖ образуются из следующих источников:

*а) целевых взносов домовладельцев;*

*б) средств бюджетного финансирования, в том числе:*

- бюджетное покрытие льгот отдельным категориям граждан;

- субсидии, предоставленные гражданам при оплате жилья и коммунальных услуг;

- муниципальные дотаций на техническое обслуживание, коммунальные услуги, капитальный ремонт;

*в) прочие целевые поступления.*

Для учета средств целевого финансирования используется счет 96 "Целевые финансирования и поступления", к которому открываются следующие субсчета:

- 96-1 - целевые взносы домовладельцев;

- 96-2 - компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг;

- 96-3 - дотации из местного бюджета;

- 96-4 - скидки льготным категориям населения;

- 96-5 - поступления от предпринимательской деятельности;

- 96-6 - прочие целевые поступления.

#### 10. Бухгалтерская отчетность

ТСЖ составляет и представляет бухгалтерскую отчетность в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.11.96 № 129-



ФЗ "О бухгалтерском учете". Положением о бухгалтерском учете и отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина РФ № 10 от 08.02.96 г.

Состав бухгалтерской отчетности:

1. *Баланс предприятия (форма № 1);*
2. *Отчет о финансовых результатах (форма № 2);*
3. *Отчет о движении капитала (форма № 3);*
4. *Отчет о движении денежных средств (форма № 4);*
5. *Приложение к балансу (форма № 5).*

Перед сдачей в контролирующие органы отчетность должна быть рассмотрена и утверждена общим собранием ТСЖ. Без заключения ревизионной комиссии общее собрание не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс.

#### 11. Налогообложение ТСЖ, не осуществляющей предпринимательской деятельности

Если ТСЖ не ведет никакой предпринимательской деятельности, оно, тем не менее, может уплачивать некоторые налоги, причем в ряде случаев по ним имеются льготы.

Налог на прибыль ТСЖ может уплачивать, например, в том случае, если:

- продает ненужное имущество;
- получает имущество безвозмездно.

При продаже имущества образуется прибыль, которая в отчетности отражается как прибыль от прочей реализации.

Если ТСЖ продает основные средства и нематериальные активы, то прибыль определяется как разница между продажной ценой и их остаточной стоимостью, увеличенной на индекс инфляции.

При продаже ТСЖ материалов прибыль определяется как разница между продажной ценой и первоначальной стоимостью материалов, также увеличенной на индекс инфляции.

Определение прибыли от реализации малоценных и быстроизнашивающихся предметов зависит от учетной политики организации. Если в учетной политике говорится, что при отпуске в эксплуатацию МБП износ по ним начисляется в

размере 50%, а остальные 50% износа начисляются при их выбытии, то порядок определения прибыли от их реализации аналогичен порядку распределения прибыли при продаже основных средств и нематериальных активов. При отражении в учетной политике начисления износа МБП в размере 100% порядок определения прибыли от реализации аналогичен порядку ее определения при продаже материалов.

Если основные средства и иное имущество переданы ТСЖ безвозмездно, то их стоимость, указанная в акте передачи, считается налогооблагаемой прибылью. Она должна быть не ниже их балансовой (остаточной) стоимости, отраженной в документах бухгалтерского учета передающей стороны.

Ставка налога на прибыль установлена в пределах 13% в федеральный бюджет, 17% в бюджет субъекта РФ.

Не считаются прибылью и соответственно не подлежат налогообложению доходы ТСЖ, образующиеся в результате целевых отчислений на их содержание, поступившие от других предприятий и граждан, членские взносы. (П. 2.12 абзаца 1 и 5 инструкции ГНС [№ 37](#) от 10.08.95 г. "О порядке исчисления и уплаты в бюджет налога на прибыль предприятий и организаций").

В первичных документах (платежных поручениях, приходных кассовых ордерах) эти поступления должны иметь точную формулировку: "членский взнос" и т.п.

При поступлении целевых взносов в первичных документах должно быть четко указано, для выполнения какой программы они предназначены. Эти средства должны быть использованы в соответствии с их целевым назначением. В письме Министерства финансов РФ от 4 августа 1995 г.

№ 04-03-20 говорится, что под целевым использованием полученных средств понимается не только фактическое их использование на цели, соответствующие уставным задачам организации, но именно на цели, определенные финансирующей стороной.

ТСЖ, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, не являются плательщиками НДС, поскольку согласно п. 2 Инструкции ГНИ РФ "О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость" от 11.10.95 г. [№ 39](#), плательщиками НДС являются организации, осуществляющие производственную и иную коммерческую деятельность.

Но в некоторых случаях вопрос об уплате НДС может возникнуть, например, при безвозмездной передаче имущества.

В инструкции о НДС содержатся следующие указания по этому вопросу:

*1. Объектом налогообложения являются обороты по передаче безвозмездно или с частичной оплатой товаров (работ, услуг) другим организациям или физическим лицам.*

*2. В целях налогообложения товаром считается продукция (предмет, изделие), в том числе производственно-технического назначения, здания, сооружения и другие виды недвижимого имущества.*

*3. При безвозмездной передаче товаров (работ, услуг) плательщиком является сторона, их передающая.*

Необходимость уплаты НДС возникает и при продаже ненужного имущества.

НДС не облагаются денежные (спонсорские) средства, направляемые на целевое финансирование ТСЖ, не занимающееся хозяйственной деятельностью.

При этом должно быть соблюдено следующее условие: данные средства должны учитываться на отдельном счете и об их целевом использовании должны быть представлены отчеты в налоговые органы.

Налог с владельцев транспортных средств уплачивается ТСЖ, имеющее транспортные средства ежегодно в общем порядке. Исчисление налога осуществляется исходя из суммарной мощности двигателя каждого наименования объекта налогообложения, марки транспортного средства и других самоходных машин и механизмов, а также размера годового налога с каждой единицы мощности двигателя.

Налог на имущество. Плательщиками налога являются ТСЖ, имеющее статус юридического лица. (Инструкция "О налоге на имущество предприятий" № 33 от 08.06.95 г.)

Объектом налогообложения являются основные средства, нематериальные активы, запасы, затраты, находящиеся на балансе плательщика. Основные средства, нематериальные активы, МБП для целей налогообложения учитываются по остаточной стоимости.

### 12. Налогообложение некоммерческой организации, осуществляющей предпринимательскую деятельность

Если ТСЖ размещает временно свободные денежные средства на депозитных счетах в банках, сдает в аренду помещение, выполняется платные работы, услуги и т.п., то эта деятельность считается предпринимательской.

При ведении предпринимательской деятельности образуется прибыль (убыток) от реализации платных мероприятий.

ТСЖ может иметь внереализационные доходы (доходы от сдачи в имущества в аренду и т.д.).

Кроме того, прибыль у ТСЖ может образоваться при реализации ею ненужного имущества, а также при получении имущества безвозмездно.

На сумму начисленных пени, штрафов к ТСЖ уменьшаются внереализационные доходы.

При исчислении налога на прибыль облагаемая прибыль при фактически произведенных затратах и расходах за счет прибыли, остающейся в распоряжении организации, уменьшается на суммы, направляемые ТСЖ на обслуживание и ремонт жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования жилых домов.

Налог на добавленную стоимость. Применяется общий порядок налогообложения. Сумма налога, подлежащего взносу в бюджет, определяется как разница между суммами налога, полученного от покупателей за реализованные им товары, работы, услуги, и суммами налога, фактически уплаченными поставщиками за материальные ресурсы, стоимость которых отнесена на издержки производства и обращения.

Налог на пользователей автомобильных дорог (0,5%, 1,25%) уплачивают юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность. Объектом налогообложения является выручка от реализации продукции (работ, услуг) и сумма разницы между продажной и покупной ценой товаров, реализованных в результате заготовительной, снабженческо-сбытовой и торговой деятельности.

Налог на имущество. В общеустановленном порядке.

Налог на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы - местный налог в общеустановленном порядке.

От уплаты налога освобождаются ТСЖ, взявшие в управление свои дома.

ТСЖ уплачивают налог в случае, если они имеют доходы от реализации продукции (работ, услуг). Размер налога 1,5% от объема реализации продукции. Объем реализации - это выручка от реализации, исходя из отпускных цен без НДС, налога на реализацию ГСМ. Источник средств - прибыль до налогообложения.

## 2.2.2 Отражение в бухгалтерском учете операций по расчетам за ЖКУ

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.96 г. № 707 «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг» предусмотрена следующая структура платежей населения:

*а) первый платеж - за содержание и ремонт (включая капитальный) мест общего пользования жилья;*

*б) второй платеж: - за коммунальные услуги;*

*в) третий платеж: - за наем жилья.*

Данная структура платежей за жилищно-коммунальные услуги повлияла на порядок отражения в бухгалтерском учете расчетов населения.

В соответствии с Методическими рекомендациями по бухгалтерскому учету предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства расчеты с населением в жилищных организациях (в том числе ТСЖ) отражаются на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет 4 «Расчеты с квартиросъемщиками».

Плата, взимаемая с населения за содержание и ремонт (включая капитальный) мест общего пользования по тарифу, утвержденному органами местного самоуправления для всего населения муниципального образования (населенного пункта), отражается в бухгалтерском учете проводкой:

Дебет 76.4. - Кредит 46 «Реализация продукции (работ, услуг).

В соответствии с подпунктом «г» п. 1, ст. 5 Закона РФ от 06.12.91 г. № 1992-1 «О налоге на добавленную стоимость» и письмом ГНС РФ, Минфина РФ и Минстроя РФ от 15.08.96 г. № ВЗ-4-03/55н, указанные платежи НДС не облагаются.

Плата за наем жилья, вносимая нанимателями по ставкам, утвержденным органами власти, должна использоваться по целевому назначению. В состав доходов она не включается и учитывается на счете 96 «Целевые финансирование и использования» на отдельном субсчете, предусмотренном ТСЖ в рабочем плане счетов:

Дебет 76.4. - Кредит 96, субсчет «Плата за наем».

В соответствии с Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание) муниципального и государственного жилищного фонда - утв. Приказом Минстроя России от

02.12.96 г. № 17-152, -средства, собранные в виде оплаты за наем жилых помещения, могут, решением органов местной власти, использоваться на капитальный ремонт жилищного фонда.

В этих случаях делается проводка:

Дебет 96, субсчет «Плата за наем» - Кредит 89, субсчет «Ремонтный фонд жилья», либо счет 31, 20, 23 (в зависимости от выбранной учетной политики в части отражения расходов по ремонту основных средств).

1. Если ТСЖ выступает по договору в роли участника в расчетах по коммунальным платежам, то есть осуществляет транзитные платежи:

Дебет	Кредит	
76.4	96 субсчет по видам услуг	Начислена полная стоимость по тарифам для населения
51,50	76.4	Поступили средства от населения
51	96 субсчет «Финансирование из бюджета на разницу в тарифах»	Получены средства из бюджета
96 субсчет по видам услуг	51	Перечислены средства энерго - (водо -) снабжающим организациям, полученные от населения
96 субсчет «Финансирование из бюджета на разницу в тарифах»	51	Перечислены средства энерго - (водо -) снабжающим организациям, полученные из бюджета

В этом случае операции по отражению НДС отсутствуют.

Расчеты с населением за коммунальные услуги, в зависимости от заключенных договоров, отражаются в бухгалтерском учете в следующем порядке:

## 2. Если ТСЖ выступает в роли покупателя и продавца (поставщика) услуг, то:

Дебет	Кредит	
76	46	Начислена полная стоимость жилищно-коммунальных услуг по тарифам для населения
46	68-76	Начислен НДС за коммунальные услуги в зависимости от метода определения выручки от реализации продукции (работ, услуг), предусмотренного в учетной политике предприятия
60	51	Перечислено энерго - (водо-) снабжающим организациям за поставку энерго - (водо-) ресурсов
20	10,60,67,68, 69, 70 и др.	Списываются затраты
19	60	Отражается НДС по приобретенным материальным ценностям, МБП, работам (услугам) производственного характера
20	19	Списывается НДС по МГЦ, МБП, работам, услугам, приобретаемым в счет квартирной платы
69	19	Возмещение НДС по оплате за энерго - (водо -) ресурсы
46	20	Реализованы жилищно-коммунальные услуги населению
80	46	Получен убыток

ТСЖ производят расчеты с населением по тарифам, устанавливаемым для населения, которые частично покрывают затраты на производство и реализацию услуг жилищно-коммунального назначения. При этом органы местного самоуправления дотируют разницу в тарифе.

Полученные средства на покрытие разницы в тарифах являются целевыми и отражаются, согласно п. 12 письма Минфина России № 118, на счете 96 (на отдельных субсчетах по направлению финансирования).

Дебет	Кредит	
51	96	Поступили средства из бюджета
96	80	Поступившие средства из бюджета отражаются в составе внереализационных доходов

При отсутствии финансирования из бюджета на разницу в тарифах ТСЖ в отчетном периоде будет иметь конечный финансовый результат убыток.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.96 г. № 707 «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг», граждане имеют возможность получения компенсации (субсидии) на оплату жилья и коммунальных услуг.

При предоставлении гражданином необходимых документов, операции по начислению компенсаций отражаются в учебе следующими проводками:

*а) Дебет 96 - Кредит 76 начислена компенсация (субсидия);*

*б) Дебет 51 - Кредит 96 поступили средства из бюджета на покрытие компенсаций (субсидий). При использовании собственных средств ТСЖ:*

*в) Дебет 88 - Кредит 96 использование прибыли прошлых лет на покрытие компенсаций (субсидий).*

Рассмотрим, как отражаются в учете операции, связанные с применением льготных тарифов на оплату жилья. *Условный пример:*

- экономически обоснованный тариф составил 100 руб. на 1 кв. м. площади;
- доля оплаты населения без учета льгот составляет 30 % или 30 руб.;
- доля оплаты, приходящаяся на бюджет, составляет 70 %, или 70 руб.;
- доля оплаты категории населения, имеющей льготу по законодательству в размере 50 % от стоимости услуг, составляет 15 %, или 15 руб.;



- доля, приходящаяся на бюджет, увеличивается и составляет 85 %, или 85 руб., включая дотацию на разницу в тарифе 70 % или 70 руб., и компенсацию по льготам 15 %, или 15 руб.

**Основные проводки по нельготируемой группе населения:**

а) *Счет 76.4, 1. - начисление квартплаты по нельготируемому населению.*

б) *Счет 96.1. - поступление бюджетных средств, направляемых на покрытие разницы в тарифах.*

Дебет	Кредит	Сумма	
76.4.1	46	30	Начислена стоимость услуг по обслуживанию жилья в части, приходящейся на население
20	10, 12, 60, 68, 69, 70 и др.	80	Списываются затраты по производству
19	60	50	Отражается НДС по оприходованным материальным ценностям, работам, услугам
20	19	10	Списывается НДС по оприходованным и оплаченным материальным ценностям, работам, услугам при наличии счета-фактуры
46	20	90	Реализованы жилищные услуги населению
80	46	60	Получен убыток
51	76,4.1	30	Поступили средства населения
51	96.1	70	Поступили средства бюджета на разницу в тарифах
96.1	80	70	Поступившие денежные средства отражаются в составе внереализационных доходов

По льготизируемой группе населения:

а) Счет 76.4.2, - начисление квартплаты по льготизируемому населению.

б) Счет 96.2, - поступление бюджетных средств, направляемых на покрытие предоставляемых льгот.

Дебет	Кредит	Сумма	
76.4.2	46	15	Начислена стоимость услуг по обслуживанию жилья, в части, приходящейся на население
20	10,12,60, 68,69,70 и др.	80	Списываются затраты по производству
19	60	50	Отражается НДС по оприходованным материальным ценностям, работам, услугам
20	19	10	Списывается НДС по оприходованным и оплаченным материальным ценностям - работам, услугам при наличии счета-фактуры
46	20	90	Реализованы жилищные услуги населению
яо	46	75	Получен убыток
51	76	15	Поступили средства населения
51	96.1	70	Поступили средства бюджета на разницу в тарифах
96.1	80	70	Поступившие денежные средства отражаются в составе внебюджетных доходов
51	96.2	15	Поступили средства бюджета на покрытие льгот

96.2	80	15	Поступившие денежные средства отражаются в составе внереализационных доходов
------	----	----	--

Необходимо отметить, что для проведения проводки Дебет 76.4.2. Кредит 46 на сумму 15 руб. необходимо основание - утверждение органом местного самоуправления величины льготного тарифа для отдельных категорий граждан. При отсутствии такового необходимо проводить начисления на сумму 30 руб., что значительно увеличивает его налогооблагаемую базу по налогам, что ведет к финансовым потерям.

### 2.2.3 Формирование учетной политики ТСЖ

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/98), утвержденным Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 09.12.98 № 60н, вновь созданная организация оформляет избранную учетную политику не позднее 90 дней со дня приобретения прав юридического лица (государственной регистрации).

Учетная политика формируется главным бухгалтером (бухгалтером) и утверждается Председателем ТСЖ. При этом необходимо утвердить:

- рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетический и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности;
- формы первичных учетных документов, применяемых для оформления фактов хозяйственной деятельности, по которым не предусмотрены типовые формы первичных учетных документов, а также формы документов для внутренней бухгалтерской отчетности;
- порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации;
- методы оценки активов и обязательств;
- правила документооборота и технология обработки учетной информации;
- порядок контроля над хозяйственными операциями;
- другие решения, необходимые для организации бухгалтерского учета.

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Изменения учетной политики разрешается производить в случаях:

- изменения законодательства Российской Федерации или нормативных документов по бухгалтерскому учету;
- разработки организацией новых способов ведения бухгалтерского учета;
- существенного изменения условий деятельности в связи с реорганизацией, изменением видов деятельности и т.п.

Изменение учетной политики должно вводиться с 1 января года (начала финансового года), следующего за годом его утверждения соответствующим организационно-распорядительным документом (приказом, распоряжением).

### **УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ**

По данному разделу следует остановиться только на вопросе выбора метода амортизации объектов основных средств. Существует 4 способа начисления амортизации:

- годовая сумма начисления амортизационных отчислений определяется линейным способом - исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта с применением Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР - утв. Постановлением Совмина СССР от 22.10.90 г. № 1072;
- способом уменьшаемого остатка - исходя из остаточной стоимости объекта основных средств на начало отчетного года и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта;
- способом списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования - исходя из первоначальной стоимости объекта основных средств и годового соотношения, где в числителе число лет, остающихся до конца срока службы объекта, а в знаменателе - сумма чисел лет срока службы объекта;
- способом списания стоимости пропорционально объему (работ) в отчетном периоде и соотношения первоначальной стоимости объекта основных средств и предполагаемого объема продукции (работ) за весь срок полезного использования объекта основных средств - начисление амортизационных отчислений производится исходя из натурального показателя объема продукции. Необходимо иметь в виду:
- амортизационные отчисления по объектам основных средств начисляются ежемесячно независимо от применяемого способа начисления в размере 1/12 годовой суммы;

- применение одного из перечисленных способов по группе однородных объектов основных средств производится в течении всего срока их полезного использования;

- согласно приложению № 11 изменений и дополнений № 4 к Инструкции ГНС РФ от 10.08.95 г. № 37, утвержденных приказом от 25.08.98 г.

№ БФ-3-02/210, в целях налогообложения принимается только амортизация, исчисленная по нормам, приведенным в Постановлении Совмина СССР от 22.10.90 г. № 1072.

Также необходимо определить порядок классификации основных средств в зависимости от вида деятельности предприятия и в соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов, утвержденным Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.94 г. № 359 и введенным в действие с 01.01.96 г.:

- по отнесению имущества к объектам производственного и непроизводственного назначения;

- по видам основных средств;

- по принадлежности (собственные, арендованные);

- по признаку использования (находящиеся в эксплуатации (действующие), на консервации и т.д.).

ТСЖ также должно сформировать перечень не амортизируемых объектов основных средств. Это:

- земельные участки и объекты природопользования;

- объекты жилищного фонда (износ начисляется за балансом);

- объекты внешнего благоустройства и другие аналогичные объекты;

- многолетние насаждения, не достигшие эксплуатационного возраста;

- библиотечный фонд (книги, брошюры и другие приобретенные издания);

- специализированные сооружения судоходной обстановки (по специальному перечню);

- продуктивный скот;

- объекты основных средств, полученных по договору дарения;

- объекты основных средств, приобретенных за счет бюджетных ассигнований или поступивших в счет целевого финансирования;
- объекты основных средств, полученных безвозмездно в процессе приватизации.

Амортизация по нематериальным активам может начисляться одним из способов:

- линейным способом - исходя из норм, исчисленных организацией на основе срока полезного использования объекта;
- способом списания стоимости пропорционально объему выпущенной продукции (работ, услуг).

Для целей налогообложения принимается только амортизация, начисленная линейным способом.

Кроме того, необходимо указать использование счета 05 «Амортизация нематериальных активов» для отражения сумм начисленной амортизации.

#### **УЧЕТ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ: МБП**

Необходимо установить порядок отнесения предметов с основным средства и средствам в обороте (малоценным и быстроизнашивающимся предметам). К средствам в обороте (малоценным и быстроизнашивающимся предметам) относятся:

- предметы со сроком полезного использования менее 12 месяцев независимо от их стоимости;
- предметы стоимостью на дату приобретения не более 100-кратного размера установленного законодательством РФ минимального размера месячной оплаты труда за единицу независимо от срока их полезного использования (руководитель организации имеет право установить меньший лимит стоимости предметов для принятия к учету в составе средств в обороте).

Необходимо оговорить порядок отнесения объектов вычислительной техники стоимостью, не превышающей установленный лимит, либо в состав основных средств, либо в состав МБП (письмо Министерства финансов РФ от 20.07.98 г. № 16-00-17-74).

«Об отнесении вычислительной техники к основным средствам или малоценным и быстроизнашивающимся предметам»).

В учетной политике определяется способ начисления амортизации МБП:

- процентный способ - исходя из фактической себестоимости предмета и ставки в 50 или 100 процентов при передаче предмета в производство или эксплуатацию;
- линейным способом - исходя из фактической себестоимости предмета и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования;
- способом списания стоимости пропорционально объему продукции (работ) - исходя из количества продукции (работ), производимый (выполняемый) с использованием предмета в отчетном периоде и соотношения фактической себестоимости предмета и предполагаемого объема продукции (работ) за весь срок полезного использования.

### **ПОРЯДОК УЧЕТА ПРИОБРЕТЕНИЯ И СПИСАНИЯ МАТЕРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗАПАСОВ**

Существует два способа учета процесса приобретения и заготовления материалов:

- по фактической себестоимости приобретения;
- по учетным ценам.

При учете материалов по учетным ценам (в качестве которых могут быть плановая себестоимость приобретения или средние покупные цены) разница между стоимостью приобретенных ценностей по учетным ценам и фактической себестоимостью приобретения отражается на счете 16 «Отклонения в стоимости материалов». При этом все операции по приобретению материальных ценностей ведутся с использованием счета 15 «Заготовление приобретение материалов».

Для организации бухгалтерского и складского учета материальных ценностей необходимо выбрать один из способов:

1. Сальдовый метод (на складах организуется только количественный учет по видам ценностей - номенклатурным номерам; бухгалтерия ведет только суммовой учет - в денежном выражении).
2. Количественно-суммовой метод (на складах и в бухгалтерии организуется одновременно количественный и суммовой учет по номенклатурным номерам ценностей). При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией одним из следующих способов:

- по себестоимости каждой единицы;
- по средней себестоимости;

- по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ФИФО);

- по себестоимости последних по времени приобретения материально-производственных запасов (метод ЛИФО).

**Учет затрат на производство продукции (работ, услуг)** организуется в разрезе состава затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), то есть в разрезе статей калькуляции. Основными регламентирующими документами являются:

- Положение о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли (утверждено постановлением Правительства РФ от 05.08.92 г. № 552 с последующими изменениями и дополнениями).

- Методика планирования, учет и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства (утверждено постановлением Государственного комитета РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике от 23.02.99 г. № 9).

Формирование себестоимости осуществляется в несколько этапов.

1. Первичный учет затрат на производство, распределение прямых затрат по объектам калькулирования (по видам продукции). В ходе выполнения данного этапа все затраты собираются на счетах учета затрат на основании первичных документов. Учет должен быть организован отдельно по местам возникновения затрат, по характеру производства и по видам затрат. По характеру производства затраты делятся на затраты основного, вспомогательного и обслуживающего производства (счета 20, 23, 29). По видам затрат последние разделяются на прямые и косвенные.

2. Распределение по видам продукции затрат вспомогательного производства.

3. Распределение по видам работ (услуг), общепроизводственных расходов - формирование производственной себестоимости.

4. Распределение по видам работ (услуг) общехозяйственных расходов - формирование полной себестоимости.

При выборе учетной политики в данном вопросе определяется необходимость формирования либо неполной (ограниченной) себестоимости продукции.



Если выбирается формирование полной себестоимости работ (услуг), то общехозяйственные расходы включаются в калькуляцию себестоимости каждого вида работ (услуг), а счет 26 «Общехозяйственные расходы» закрывается на счете 20 «Основное производство».

Если же выбирается формирование ограниченной себестоимости, то процесс калькулирования завершается на этапе распределения общепроизводственных расходов, т.е. общехозяйственные расходы в калькуляцию себестоимости не включаются, а счет 26 закрывается на счете 46 «Реализация продукции, работ (услуг)».

Необходимо выбрать способ распределения косвенных расходов между объектами калькулирования: пропорционально нормативным величинам косвенных расходов, пропорционально основной заработной плате производственных рабочих.

### **РАСХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ**

Во-первых, необходимо установить перечень расходов будущих периодов (единовременные расходы на рекламу продукции (работ, услуг), подписка на периодические издания, затраты на ремонт основных средств и пр.).

Во-вторых, определить сроки и порядок погашения расходов будущих периодов.

Порядок учета затрат по осуществлению ремонта основных средств и малоценных предметов.

Здесь также существует несколько способов:

- фактические затраты по ремонту списываются на себестоимость (либо затраты предварительно собираются на счете 23 и после окончания ремонта списываются в дебет счетов 25, 26, 29, либо непосредственно отражаются на этих счетах основной деятельности;
- фактические расходы по ремонту основных средств вначале учитываются на счет 31 «Расходы будущих периодов», а затем равномерно списываются на издержки производства;
- создается ремонтный фонд с последующим списанием на него в течение года фактических затрат по ремонту основных средств. При образовании ремонтного фонда в издержки производства равномерно в течение года включается сумма отчислений, рассчитанная исходя из сметной стоимости ремонта.

### **ПРИЗНАНИЕ ВЫРУЧКИ В ШЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Законодательством также предусмотрено право выбора метода определения выручки от реализации продукции, работ (услуг) для целей налогообложения:

- по факту оплаты продукции, работ (услуг) при безналичных расчетах - по мере поступления средств за товары (работы, услуги) на счета в учреждения банков, включая поступления денежных средств по векселю, при расчетах наличными деньгами - по поступлению средств в кассу, а также зачета взаимных требований по расчетам;

- по моменту отгрузки товаров (выполнения работ, услуг) и предъявления покупателю (заказчику) расчетных документов или получения векселя.

Применение метода определения выручки для целей налогообложения по моменту отгрузки упрощает ведение бухгалтерского учета, так как не требуется производить дополнительные расчеты и делать дополнительные проводки для налогового учета.

При методе определения выручки для целей налогообложения по моменту отгрузки предприятие обязано сразу после отражения в бухгалтерском учете финансовых результатов от реализации вносить в бюджет налог на прибыль, НДС и другие платежи. В условиях постоянного роста дебиторской задолженности, вызванных неплатежами потребителей жилищно-коммунальных услуг, недостаточным объемом финансирования и другими подобными причинами, применение для исчисления выручки от реализации методом начисления значительно ухудшает финансовое положение организации.

Кроме вышеперечисленных вопросов в учетной политике необходимо установить порядок проведения инвентаризации и оценки имущества, порядок возврата подотчетных сумм, порядок образования фондов специального назначения.

При формировании учетной политики необходимо предусмотреть организацию раздельного учета для получения льгот при исчислении ряда налогов. Например, при получении льготы по объектам жилищно-коммунальной сферы согласно п. 6 Инструкции ГНС РФ от 08.06.95 г. № 33 «О порядке исчисления и уплаты в бюджет налога на имущества предприятий» ТСЖ обязано обеспечить раздельный учет указанного имущества.

Учетная политика будет зависеть от того, будет ли ТСЖ заниматься предпринимательской деятельностью, от статуса ТСЖ при организации расчетов с потребителями жилищно-коммунальных услуг (ТСЖ - покупатель и продавец ЖКУ, ТСЖ - участник в расчетах по коммунальным платежам).

Учетная политика ТСЖ должна отражать все вопросы ведения бухгалтерского учета, которые требуют регламентации или однозначности. Учетная политика должна представлять собой нормативный документ, определяющий не только

методологию и организацию бухгалтерского учета, но и связанного с ним налогообложения.

## **III. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КОНДОМИНИУМАХ**

Извечная неудовлетворённость и стремление к улучшению условий существования жизни, изначально присущая человеку, выделила его из мира животных и породила технический прогресс. В результате человечество прошло путь от первобытных костров в пещерах и землянках до современных жилых зданий, представляющих сложные инженерные сооружения и, позволяющих рассматривать жилой дом, "машину для жилья".

Наш дом - это среда нашего обитания, в которой мы проводим большую часть жизни. Создать в нём уют и удобство проживания и поддерживать их - насущная необходимость. Поэтому уровень комфорта (температура воздуха, надежность водоснабжения, бесперебойная работа лифта, чистота мест общего пользования и т.п.) так важны для физического и психологического состояния любого человека.

Каждый знаком со своим домом и каждый представляет планировку своей квартиры. Все знают названия основных элементов здания и знают, для чего необходимы электричество, тепло, водопровод, канализация и прочие удобства, имеющиеся в доме. Все жильцы умеют пользоваться установленным оборудованием. Но не каждый задумывался, как устроен его дом в целом, как работают его системы, от чего зависит комфорт проживания в нём.

В этом и не было необходимости: дома, практически полностью, содержались за счёт государства и все квартирные проблемы решались с помощью ЖЭУ, квартирная плата и плата за коммунальные услуги были минимальны.

Иное время наступило сейчас - время перехода на рыночные отношения. С углублением рыночных отношений оплата содержания жилья постепенно полностью перейдёт на жильцов.

Надо отметить и еще такой факт: многие из жильцов являются собственниками квартир, т.е. обрели капитал в виде жилой недвижимости. В то же время, звание собственника накладывает обязанность поддерживать первоначальный уровень рыночной стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение. При этом использовать меры по уменьшению затрат на обслуживание и коммунальные услуги.

Так каким же образом сохранить подольше свой капитал, т.е. сохранить потребительские качества своей собственности?

Знание общих основ устройства дома, знание принципов устройства и работы его инженерной начинки дают возможность повысить эффективность его эксплуатации, т.е. улучшить условия жизни при сокращении расходов. Другими словами - только тот, кто знает, как себе помочь в своих четырёх стенах, будет себя в них хорошо чувствовать.

## **3.1 Устройство жилого дома**

### **1. ОБЩЕЕ УСТРОЙСТВО**

С точки зрения инженера современный жилой дом представляет собой замкнутый объём, оснащённый для создания комфорта, внутренними инженерными системами. Строительный объём здания состоит из следующих конструкций и элементов: фундаменты, стены и каркасы, перекрытия, полы с покрытием, лестницы, балконы, крыльца, перегородки, двери и окна, внутренняя и наружная отделка.

Строительные конструкции, ограничивающие наружный контур здания, называются наружными ограждающими конструкциями. К ним относятся: наружные стены, наружные двери, окна, крыша. Одно из их назначений - защита от неблагоприятных атмосферных условий - ветра, дождя, холода, и поддержание в помещениях определенного температурно-влажностного режима.

Строительные конструкции, образующие квартиры, комнаты и вспомогательные помещения внутри дома, называются внутренними ограждающими конструкциями - это внутренние стены, перегородки, междуэтажные перекрытия. Одна из их функций - формирование удобного жилого пространства.

Одним из важных элементов здания являются инженерные системы, наружные дворовые коммуникации, внешнее благоустройство.

Наружные и внутренние ограждающие конструкции дома образуют строительную часть здания, определяющую его архитектурный облик и планировочное решение. Другой важнейшей функцией строительных конструкций, является восприятие и передача на грунт нагрузок, действующих на его элементы во время эксплуатации - это собственный вес дома, нагрузки от ветра и снега, нагрузки от землетрясений и т.д.

Нельзя без согласования с уполномоченными органами заниматься перепланировкой внутренних помещений - могут быть повреждены несущие конструкции.

Для обеспечения нормальной температуры важнейшее значение имеют теплозащитные свойства наружных ограждающих конструкций, отсутствие инфильтрации наружного воздуха, исправность и хорошее состояние системы отопления и не только в жилых помещениях. Большое значение имеет отопление нежилых помещений - лестничных клеток и лифтовых. Простой пример: если холодно в подъезде, то холодно и в квартирах, потому что дома рассчитаны на тёплые подъезды.

Чтобы было тепло в квартирах, сначала надо обеспечить тепло в подъездах домов.

Обледенение окон свидетельствует в первую очередь о большой инфильтрации воздуха через них, т.е. через их щели и неплотности в оконных проемах.

Хорошо утеплённые, не имеющие щелей окна с двойным остеклением останутся чистыми и сухими в любой мороз.

Внутренние инженерные системы современных жилых зданий выполняют функции, необходимые для нормальной жизнедеятельности. Вот их перечень:

- электроснабжение;
- отопление;
- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- вентиляция;
- канализация;
- мусоропровод;
- слаботочные системы - радио, телефон и т.д.;
- лифтовое хозяйство.

Все инженерные системы равным образом важны и необходимы для поддержания дома в рабочем состоянии. Без некоторых из них (водо- и электроснабжение, канализация, отопление) жизнь в здании и жизнь самого здания невозможны. Без других (лифт, телевидение, телефон) - возможна, но очень не комфортна. А без некоторых (спутниковая антенна, электронные системы безопасности) - не цивилизована и не современна. Первую группу инженерных систем назовем системами жизнеобеспечения дома и рассмотрим их более внимательно.

Строительная часть здания и его инженерные системы представляют единый организм - сохранность строительных конструкций, в том числе несущих нагрузку, зависит от исправности и безаварийной работы его инженерных систем, а от состояния строительной части здания зависит надёжность работы его инженерных систем.

Но жильё - это не только неодушевлённая техника, - это место совместного и длительного обитания многих людей, и от взаимоотношений их между собой и их отношения к технике в первую очередь определяется здоровье и долголетие дома.

Первые и самые простые индикаторы, определяющие хорошее состояние дома следующие:

1. Исправность кровли, водостоков и отмостки здания (т.е. горизонтального бетонного пояса по периметру нижней части цоколя здания в местах примыкания поверхности земли к зданию, предохраняющий фундамент увлажнения).
2. Сохранность штукатурки и окраски наружных ограждающих конструкций - стен и оконных переплётов. Штукатурка и окраска защищают стены и переплёты от увлажнения, которое резко снижает их теплозащиту и уменьшает срок службы.
3. Состояние остекления окон - в первую очередь в местах общего пользования на лестничных клетках.
4. Состояние входных дверей и температурных тамбуров.
5. В помещениях, особенно в нежилых (подвалах, чердаках), не должно быть следов сырости, наличие которой, скорее всего, говорит о протечках в коммуникациях.

Наши дома устроены таким образом, что несравненно дешевле и легче поддерживать их в хорошем состоянии, чем устранять последствия аварий, произошедших от нашей общей бездеятельности. Относитесь к вашему дому с участием, и он ответит вам теплом и комфортом. Хорошее обслуживание дома - залог нашего комфорта, а иногда и безопасности жизнедеятельности, а также сохранение нашего капитала.

## **2. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ - СИСТЕМЫ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОМА**

Эксплуатация инженерных систем здания, в силу своей специфики, является наиболее сложной и дорогостоящей из всех эксплуатационных затрат на его содержание. Специфика их в том, что они имеют относительно малый срок службы по сравнению со сроком службы конструктивной части здания. Это обусловлено тем, что в инженерных системах происходит постоянное, сложное движение нестационарных потоков. По ним осуществляется преобразование и передача

энергии. Кроме того, по ним осуществляются транспортировка и распределение воды, тепла, электроэнергии, которые являются материальными ресурсами, необходимыми для жизнедеятельности. Стоимость материальных ресурсов будет ощутимее с уменьшением дотаций на ремонт и содержание жилого фонда.

Бережное отношение к инженерным системам, эффективное использование воды, тепла и электроэнергии, сбережение их - главный путь снижения затрат на содержание жилья.

Парадоксально, но малый срок службы инженерных систем создаёт возможность, вместо очередного капитального ремонта, произвести их реконструкцию и внедрить современные принципы их устройства, материалы и технологии, позволяющие снизить затраты на содержание здания.

### **3. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ДОМА**

Электроснабжение - одна из систем жизнеобеспечения, без которой немислима жизнь в современном мире.

Системой электроснабжения оборудуются все жилые дома. Современные квартиры имеют не менее 2-х вводов: силовой для питания электропечей и один или несколько осветительных. Род тока переменный с частотой 50 гц, напряжение 220 вольт, все вводы защищены автоматическими выключателями от перегрузки. Каждая квартира имеет индивидуальный электросчётчик. Чтобы пользователи не подвергались опасности удара и не возникали пожароопасные ситуации, должны быть выполнены следующие условия:

- энергоёмкие приборы (плиты, компьютеры, кухонные агрегаты и т.п.) должны быть заземлены;
- провода должны быть скрыты в строительных конструкциях, их сечение должно быть рассчитано на Ваши приборы, иными словами, суммарная мощность электроприборов в квартире не должна превышать определенного лимита, который должен быть известен жителям;
- все розетки должны быть исправны.

При исправной проводке и приборах и правильной эксплуатации система весьма надёжна, и больших затрат на обслуживание не требует. Основную стоимость составляет потреблённая электроэнергия. Некоторый вопрос вызывает возрастающая мощность бытовых электроприборов: пылесосов, электрочайников, стиральных машин, электрообогревателей и т.д., на которую не рассчитана проводка в старых домах. Кроме того, для большинства современных электроприборов требуется третий заземляющий провод, который в наших домах,

исключая подводы к электропечам, не предусмотрен, а установленные в жилых домах розетки не рассчитаны на большую мощность.

Принимая во внимание, что заземление каждой розетки повышает безопасность пользования электроприборами, а также снижает образование электромагнитных полей, негативно влияющих на организм человека, есть смысл произвести вместо ремонта реконструкцию системы.

1. Работающие электроприборы должны находиться под постоянным надзором.
2. Исправная электропроводка, розетки и вилки во время работы не должны нагреваться - нагрев свидетельствует об их неисправности или большой мощности включённого электроприбора, не соответствующей возможностям розетки.

#### **4. ОТОПИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА**

Климатические условия в России требуют создавать в наших домах обогрев жилого помещения в зимнее время, что является для наших соотечественников жизненно необходимым. Система отопления предназначена для поддержания необходимой внутренней температуры воздуха внутри жилых помещений на высоте 1,5 - 1,6 м от пола равной 20°C в течение отопительного периода. Система отопления представляет собой комплекс элементов, предназначенных для получения, переноса и передачи необходимого количества теплоты в обогреваемые помещения.

Жилые многоквартирные дома, как правило, оборудованы центральным отоплением.

Центральными называются такие системы, в которых отопление зданий для всего района или города производится от ТЭЦ или квартальных котельных, и теплоноситель, (как правило, вода) транспортируется к дому по теплотрассе. Подключение теплоснабжения здания производится от тепловой камеры, расположенной на центральной теплосети. Тепловой ввод расположен в подвале здания в тепловом пункте или в пристройке к зданию. Теплопроводы разделяются на магистрали, стояки и подводы к отопительным приборам. В зданиях используются:

- системы с естественной циркуляцией за счет разности плотностей остывшей и нагретой воды;
- системы с механическим побуждением циркуляции насосами.

По расположению внутридомовых магистралей различают системы с верхней разводкой (по чердаку) и, в многоквартирных домах, построенных в последние годы, с нижней разводкой (по подвалу). Конструкция систем отопления в массовой



жилой застройке вертикальная, однотрубная. От магистральных трубопроводов тепло поступает в стояки и далее в подводки к отопительным приборам в квартирах и других помещениях. Отопительные приборы могут быть следующие: чугунные или стальные радиаторы, конвекторы. На верхних этажах у приборов отопления устанавливаются краны-воздушники для выпуска воздуха из системы. Для эффективной теплоотдачи отопительные приборы должны быть чистыми, а на пути теплового потока исходящего от них не должно быть препятствий в виде экранов, мебели, штор и т.п., потому что тепло распространяется по пути наименьшего сопротивления. Закрыв отопительный прибор даже очень лёгким экраном, мы часть тепла направляем на обогрев улицы.

Достоинство таких систем теплоснабжения и отопления в простоте конструкции и относительно низкой первоначальной стоимости. Недостаток их в том, что эти системы изначально не приспособлены к рыночным условиям. Они не дают достаточной возможности индивидуальной регулировки теплоотдачи нагревательных приборов, поквартирного учёта расхода тепла, а значит и оплаты за фактически потреблённую тепловую энергию каждой семьёй. Изношенные тепловые сети недостаточно надёжны и зачастую теплоснабжающие организации компенсируют свои затраты на утечки теплоносителя за счет населения.

Широкие перспективы открываются при использовании домовых котельных нового поколения для создания децентрализованных систем теплоснабжения. В настоящее время разработано и продается эффективное оборудование для отопления всего дома или блока квартир, если дом очень велик. Такая местная котельная требует значительных разовых капиталовложений. Но, благодаря низкой себестоимости вырабатываемого тепла, быстро окупается и, в дальнейшем, дом будет обеспечиваться дешевым теплом. Такие системы распространены в США и некоторых странах Западной Европы.

Если у вас будет возможность, то, оборудовав свой дом местной котельной, вы будете в дальнейшем иметь значительную экономию средств на теплоснабжении Вашего здания.

## **5. СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО ВОДОПРОВОДА**

Системы холодного и горячего водопровода в многоквартирных домах, как и системы отопления, являются централизованными. Их назначение - обеспечение жильцов холодной и горячей водой питьевого качества. Принципиальная схема централизованной системы холодного водоснабжения города выглядит следующим образом: холодная вода из водозаборных сооружений, пройдя специальную очистку, с помощью насосной станции по подземным трубопроводам поступает в общегородскую распределительную водопроводную сеть. На водопроводной сети установлены водопроводные колодцы, через которые вода поступает в наш дом на водомерный узел, находящийся в подвале здания. Система внутреннего водопровода состоит из магистралей, расположенных в подвале здания,

вертикальных стояков, размещаемых в санузлах и иногда на кухне, и подводок к санитарным приборам. Водомерный узел оборудован водосчетчиком, который регистрирует общий расход воды, поступающий в здание. Для полива придомовых зеленых насаждений от внутреннего водопровода предусматривается подключение поливочных кранов, выведенных в нишу в цокольной части здания.

Поставщик воды должен в соответствии с ГОСТом «Вода питьевая» гарантировать следующие её параметры:

- бактериологические показатели;
- токсические и химические параметры;
- цветность и прозрачность;
- температуру;
- необходимый напор и расход;
- отсутствие резких запахов; - др.

Горячую воду получают путем нагрева холодной воды в водоподогревателях, установленных в котельных или в центральных (ЦТП), или индивидуальных (ИТП) тепловых пунктах. ЦТП обеспечивает горячей водой группу зданий, ИТП - один дом. Поскольку исходная вода питьевого качества, а процесс нагрева происходит без смешения греющей и нагреваемой воды, горячая вода получается также питьевого качества. Температура горячей воды должна быть в пределах 50 - 75 градусов.

Наряду с этим используется получение горячей воды непосредственно из системы отопления, так называемый «открытый водоразбор». Но в этом случае горячая вода, полученная из системы отопления, для питья непригодна.

Срок службы стальных труб холодного водопровода наименьший из всех трубопроводов внутренних инженерных систем из-за коррозии. Трубы холодного водопровода в тёплое время корродируют не только изнутри, но и снаружи, за счёт образования конденсата на их поверхности из-за большой разницы температур труб и окружающего воздуха. Конденсат разрушает не только трубы, но, вызывая сырость и, образуя потёки и лужи в санузлах, разрушает строительные конструкции здания. Разница в температуре поверхности труб и воздуха в помещении, превышающая так называемую «точку росы», т.е. когда происходит выделение влаги из окружающего воздуха на поверхность холодных труб, обусловлена разными причинами: отсутствием теплоизоляции труб, неисправной протекающей водоразборной арматурой или неисправным смывным бачком. При этом, даже если неисправность только в одной из квартир, на всем водопроводном

стояке образуется конденсат, из-за постоянного расхода воды, что снижает температуру труб, которая не успевает приобрести температуру помещения.

Одним из радикальных способов снизить расход воды до необходимого минимума позволяет внедрение оплаты за фактическое её потребление на основе организации поквартирного учёта. Этому способствует как техническая простота установки счётчиков горячей и холодной воды, так и конструктивные особенности устройства водопровода в жилых домах массовой застройки прежних лет, которым ныне необходим ремонт.

Внедрение поквартирного учёта расхода горячей и холодной воды и оплаты за фактическое потребление - основной путь снижения затрат на содержание.

Трубы водопровода должны быть сухими в любое время года, а работать он должен бесшумно.

«Гудение» труб при включении воды, вызванное гидравлическими ударами из-за элементарной изношенности прокладок в кранах, также не способствует сохранности трубопроводов и смесителей.

## **6. ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА**

Жилые здания оборудованы системами естественной вытяжной вентиляции, которые обеспечивают свежесть воздуха в квартире, на лестничной клетке. Вытяжная вентиляция представляет собой систему каналов в строительных конструкциях внутренних стен, соединенных с вытяжными устройствами, оборудованные вытяжными решетками, которые по действующим нормам, должны быть только на кухне, в ванной комнате, в туалете. Для каждой квартиры устроен индивидуальный вытяжной канал, который выходит на кровлю здания. При наличии мусоропровода устанавливается дефлектор над стволом мусоропровода. Исправная вентиляция выполняет свою функцию и практически не требует ухода. Необходимо только следить за тем, чтобы в верхнюю часть вытяжной шахты не попадал посторонний мусор. Приток свежего воздуха в наших домах неорганизованный, за счет инфильтрации, т.е. просачивания воздуха через щели и неплотности, и через форточки.

В квартирах верхнего этажа целесообразна установка вытяжных электровентиляторов, расположенных прямо в вытяжном отверстии из помещений квартиры, т.к. объём вытяжки за счёт естественной тяги не всегда достаточен. Для экономии тепла, которое выдувается вместе с вытяжным воздухом, можно заменить нерегулируемые жалюзийные решётки в отверстиях вентиляционных каналов на регулируемые, а для повышения комфорта установить автономные кондиционеры воздуха в наружных оконных проемах. Автономные кондиционеры очищают подаваемый в квартиру воздух, способны подогреть или охладить его до

заданной температуры. Наиболее совершенные из них кроме этого, увлажняют воздух.

Сегодня требования к вентиляции возросли. Происходит постепенная замена естественной вентиляции на вентиляцию с механическим побуждением, т.е. с установкой вентиляторов в каналы. При этом эффективность вытяжки резко возрастает и не зависит от атмосферных факторов (ветер или температурный перепад в квартире и на улице). Еще более высокую степень комфортности обеспечивают системы кондиционирования воздуха.

Наиболее распространенное решение для жилых домов - так называемая зональная Сплит-система, которая устанавливается индивидуально на одну квартиру и позволяет в разных комнатах поддерживать разную температуру. Например, спальня +18°C, детская +22°C и т.д.

Отдельные дома, как правило, элитные, оснащены системами центрального кондиционирования. Такие системы, при их относительной комфортности и доступности, имеют и свои недостатки, например, требуют значительных технических площадей.

Таким образом, технические возможности совершенствования вентиляции в нашем жилье есть, но необходимы средства.

## **7. КАНАЛИЗАЦИЯ**

Жилые дома оборудуются самотечной хозяйственно - бытовой канализацией. Система канализации, может быть, простой и усложненной: например, если в доме имеются внутренние водостоки, то предусматривается для них своя канализационная водосточная система.

Внутренние водостоки предусматриваются в зданиях с плоской кровлей для отвода атмосферных осадков с кровель здания. Стояки внутреннего водостока проходят через лестничные клетки в подвал здания и далее через цокольную часть наружу на отмостку здания.

Жители больших городов настолько привыкли к наличию канализации для отведения сточных вод от санитарных приборов (раковин, моек, унитазов, ванн и т.п.) в своих домах, что вспоминают о важности этой инженерной системы, лишь, когда она засоряется. Однако следует помнить, что это одна из важнейших систем жизнеобеспечения дома, которая требует особого ухода и заботы.

Система канализация в жилых зданиях выполнена из чугунных или полиэтиленовых растровых труб диаметром 50 мм и 100 мм. Подключение всех санитарных приборов к системе осуществляется через сифоны различной конструкции. Сифоны предназначены для предотвращения поступления газов из

наружной сети канализации в помещение. Удаления этих газов происходит через верхние концы стояков, которые выходят наверх через кровлю здания. Очень важно следить за наличием водяного затвора в сифоне унитаза и исправностью вытяжек на канализационных стояках, которые могут засориться. И тогда в помещениях будет неприятный запах от газов из наружной сети канализации, которые в больших количествах могут привести даже к отравлению.

Для осмотра и удаления засоров в трубопроводах внутренней канализации на трубах устанавливаются прочистки перед изгибами и в начале труб, а также ревизии на вертикальных стояках. Поэтому к сифонам санитарных приборов, к прочисткам и ревизиям должен быть обеспечен свободный доступ для быстрого предотвращения засора в сети канализации.

В целях безопасности ванны должны быть соединены с водопроводными трубами уравнивателями электрических потенциалов.

### **8. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ (ТЕЛЕФОН И ТВ)**

Слаботочные системы - это радио, телефон, телевидение и т.п. Перечисленные системы обслуживаются специализированными организациями. Доступ посторонних лиц, не имеющих специального допуска, к распределительным щитам может нарушить коммутацию и ухудшение работы подключённого оборудования, а также может привести к несанкционированному подключению к телефонным линиям.

Домовая телефонная система включает общий ввод, разводящие коробки на 2-4 квартиры и квартирную разводку. Внутриквартирная разводка может включать основной аппарат и несколько параллельных аппаратов. Для обслуживания телефонной сети нужно приглашать специалиста-электрика из городской телефонной службы. Вводные коробки должны быть всегда закрыты и опечатаны. Это необходимо для предотвращения несанкционированных подключений.

С появлением на российском рынке нового поколения современных телевизоров, у их владельцев появилась возможность одновременно принимать до 50 программ, вместо бывших 6-ти. Кроме центрального эфирного телевидения, россиянам стали доступны программы, передаваемые через спутниковые ретрансляторы, а также через кабельные системы. Технически возможно комбинирование эфирного и кабельного способов передачи телевизионного сигнала, например, установка одной спутниковой антенны-тарелки и подключение к ней по кабельной системе нескольких квартир. Некоторые даже пытаются делать на этом небольшой внутридомовый бизнес, собирая с жильцов плату за просмотр таких программ. Однако следует помнить, что самовольное распространение программ таким способом является пиратским и противозаконным. На подобный вид деятельности необходимо иметь соответствующую лицензию.

## 9. МУСОРОПРОВОД

Мусоропровод конструктивно очень прост, практически не требует ремонта. Мусоропровод состоит из следующих частей: вертикального канала с приемными люками на лестничных клетках, мусоросборной камеры внизу мусоропровода в специальном помещении цокольного или первого этажа с бункером для мусора, верхней

(чердачной) камеры с вентиляционными устройствами и приспособлениями для прочистки канала. В домах современной постройки каналы мусоропровода располагают так, чтобы приемные устройства находились в кухнях жилых домов. Это очень удобно жителям, но приносит и дополнительные хлопоты по санобработке приемных устройств. Эксплуатация мусоропровода проста. Сложность может быть только в организации систематического мусороудаления и поддержания чистоты. Необходимо следить за исправностью загрузочных люков и вытяжной вентиляции. Нет необходимости сбрасывать в ствол мусоропровода крупногабаритные вещи. Немаловажным вопросом для жилого дома является гигиеническая сторона мусороудаления. Система мусороудаления должна быть герметичной, а выгрузка мусора из бункеров-накопителей - постоянной и ритмичной для того, чтобы в местах расположения мусоропроводов, лестничном объеме или квартире, был свежий воздух и мусоропровод не был бы рассадником насекомых и источником пожарной опасности.

Собранный мусор обычно вывозится за пределы города на специально приспособленные площадки для складирования мусора. Для вывоза мусора имеются специальные городские службы или другие подрядные службы, с которыми можно заключить договор.

В то же время есть варианты раздельного сбора мусора в связи с тем, что состав бытового мусора очень разнообразный и в нем могут быть даже ценные вещи, которые представляют интерес как вторичное сырье. Например, сбор по отдельности:

- стеклянные емкости;
- бумагу;
- текстиль;
- фольгу;
- использованные батарейки;
- полиэтиленовую упаковку;

- металлические вещи и т.д.

Такой отдельный сбор мусора позволит организовать дополнительную службу в общегородском масштабе для утилизации этих бытовых отходов и даст возможность ТСЖ дополнительно получать доход от сдачи этого вторичного сырья.

## **10. ЛИФТОВОЕ ХОЗЯЙСТВО**

Жители многоэтажных домов согласны с тем, что «лучше ехать, чем идти» особенно если вверх. Но неухоженные, испытывающие пренебрежение к себе со стороны жильцов дома, лифты из цивилизованного средства передвижения превращаются в источник опасности. Как часто мы видим замусоренные кабины, изрисованные стенки лифта, куда не хочется, а иногда просто страшно заходить. И как часто они просто выходят из строя. Доброе сношение жильцов продлевает жизнь лифтового хозяйства.

Являясь оборудованием повышенной опасности, лифтовое хозяйство обслуживается специализированными организациями, имеющими право на это и, выполняющими работы по их профилактике и ремонту, по договорам с домовладельцами. Самодеятельность здесь неуместна. Помните: пассажирский лифт - не многотонный подъемный кран и не игровая площадка. Неисправный лифт опасен для жизни.

## **11. СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ**

Криминальная обстановка в российских городах заставляет предусматривать в жилых домах систему мер по обеспечению безопасности. При этом возможно несколько вариантов:

- применение охранно-пожарной сигнализации с выводением на централизованный пульт вневедомственной охраны или специализированной охранной фирмы: при этом может применяться блокировка входной подъездной двери (включается в ночное время), блокировка входных дверей в квартиры (включается самими жильцами, когда они уходят из дома), установка сигнализации в холлах этажей;

- могут применяться и более простые меры: установка металлических дверей в подъездах и квартирах, установка домофона. Против несанкционированного проникновения в подъезд эффективным бывает наличие консьержек.

Большую опасность для здоровья и жизни людей представляют пожары. Особенно они опасны в многоэтажных домах. С целью своевременного оповещения о возникших возгораниях и задымлении перед квартирами, в холлах и других больших помещениях, где возможно скопление людей, устанавливают датчики пожароохранной сигнализации. Вывод сигнала о пожаре идет в диспетчерскую и на

пульт охранной фирмы. Кроме того, в доме должна быть установлена аварийная противодымная вентиляция, для обеспечения времени, необходимого для эвакуации людей в начальной стадии пожара.

## **12. ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Общеизвестно, что экологическая обстановка в крупных российских городах далека от идеальной. Зеленые насаждения, как источник свежего воздуха, для многих городских жителей, особенно для детей и пожилых людей, становится жизненно важной проблемой. Но полезна не любая зелень. Следует избегать посадки тополей. Последние, по мнению медиков, вызывают аллергические реакции у определенной группы населения. Проблемы с естественной освещенностью и инсоляцией (попадание прямых солнечных лучей в помещение необходимо для нормальной жизнедеятельности) могут возникнуть у жителей нижних этажей и из-за перенасыщения прилегающей к дому территории высокими густыми деревьями. Следует также не забывать, что ухоженные газон и кустарники, цветы на клумбах, правильно подобранные многолетние деревья не только улучшают экологическую ситуацию, но и способствуют эстетическому наслаждению.

Придомовую территорию нужно рассматривать как часть дома.

Хорошо оборудованная и организованная, правильно и красиво озеленённая придомовая территория повышает эстетику дома и имеет большое воспитательное воздействие.

## **3.2 Обслуживание дома**

### **1. КАК ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА**

Жилые дома не вечны. Срок службы современных домов массовой застройки 70 - 100 лет в зависимости от конструкции и материалов при надлежащем обслуживании.

В обслуживании нуждаются все элементы здания и инженерные системы, различаясь только периодичностью и объёмом выполнения необходимых работ.

*Работы по обслуживанию дома можно условно разделить на 3 группы:*

1. Сбор, фиксация и анализ данных о состоянии строительной части дома, о состоянии и работе его инженерных систем на основе сбора заявок от жителей в течение всего года.

Наличие технической документации и полнота информации о текущем состоянии дома и работе его инженерных систем позволяют своевременно принять меры по



устранению неисправностей в доме с минимальными затратами на содержание дома в целом.

2. Работы по поддержанию санитарного и пожаробезопасного состояния дома и придомовой территории. Большое значение имеет содержание в чистоте и порядке мест общего пользования - лестничных клеток, лифтовых помещений, чердаков и подвалов.

Необходимо поддерживать чистоту и порядок в местах общего пользования - антисанитарные условия способствуют распространению болезней и возникновению пожаров.

3. Ремонтные работы.

Регулярное обслуживание всех инженерных систем вашего здания значительно увеличит срок их использования до капитального ремонта и сделает их работу более надежной.

Такие профилактические работы стоят гораздо дешевле аварийных работ.

Своевременные и постоянные профилактические работы являются долгосрочным источником экономии средств.

Следует разделить профилактические и небольшие аварийные работы (непредвиденный ремонт). Эти работы объединяются понятием - "текущий ремонт". В это понятие включается:

- подготовка дома к зиме (утепление, регулировка систем теплоснабжения);
- приведение домашнего хозяйства в порядок после зимы (ремонт системы водостоков, цокольной части дома, отмосток и т.п.);
- каждодневная работа по замене уплотнений на смесителях, набивка сальников на запорной арматуре, необходимая регулировка систем холодного и горячего водоснабжения;
- ликвидация засоров в системах канализации, чеканка и герметизация соединений;
- работы по внутриквартирным неисправностям системы электроснабжения (замена розеток, выключателей и т.п.) и проверка состояния щитков и электроосвещения в подъездах и на лестничных клетках;
- прочистка каналов вентиляции, смена фильтрующих устройств. При наличии оборудования по кондиционированию воздуха - с привлечением специализированных организаций;

- ежедневная работа по разгрузке мусоросборника, промывка загрузочных бункеров, ремонт крышек бункеров для обеспечения герметичности системы и т.д.;

- уборка мусора и листвы, подрезка, выпиливание сухих ветвей, посадка новых деревьев и т.п.

Таким образом, текущее обслуживание дома - это, прежде всего, своевременное обнаружение и устранение мелких дефектов и неполадок, с тем чтобы не дать им перерасти в серьезные аварийные ситуации. Важность этих работ очевидна. Здесь требуется добросовестный ежедневный и квалифицированный труд слесаря, электрика и сантехника. А квалифицированный труд стоит недешево.

Экономия на зарплате обслуживающего персонала грозит большими расходами при устранении аварий.

Особое внимание следует обратить на содержание подъездов и лестничных клеток.

1. Прежде всего, необходимо укрепить входную дверь.
2. Затем поставить систему домофона «квартира - подъезд» с электронными замками, работающими круглосуточно.

Этот вариант защиты требует разовых вложений, но впоследствии окупается, так как можно обойтись без консьержки и без всего, что связано с ее обустройством.

3. Можно на дневное время посадить консьержку из жителей-пенсионеров Вашего дома, а на ночное время подъезд запирать, но это намного дороже и не всегда удобно.

4. Далее требуется наладить тщательную и бесперебойную уборку лестниц и, особенно, загрузочных окон мусоропроводов. Последние необходимо мыть с помощью дезинфицирующих средств. Очень аккуратно и ритмично должны опорожняться приемные накопительные камеры, находящиеся в нижней точке мусоропроводной трубы.

На сегодняшний день российские фирмы разработали и изготовили приспособления, позволяющие с помощью душирующей системы регулярно промывать ствол мусоропровода с первого до последнего этажа. Это значительно повышает гигиенические кондиции мусоропровода. Хороший результат дает принудительная вентиляция ствола мусоропровода. В типовых домах до сих пор используется малоэффективная естественная вытяжка с помощью крышного дефлектора.

5. Следующий этап - рациональное и экономное освещение подъезда и лестничных клеток. Здесь можно идти одновременно по двум направлениям:

- использование фотоэлемента в системе автоматического включения и отключения освещения снаружи и внутри подъезда. Система срабатывает от уровня освещенности в подъезде. При этом исключается работа ламп при светлом времени суток, что часто случается по забывчивости обслуживающего персонала и безответственности жильцов;

- очень перспективно применение газоразрядных светильников с электронными пускорегулирующими устройствами. Последние дают экономию электроэнергии по сравнению с обычными лампами накаливания в 4-5 раз.

Серьезнейшей проблемой в условиях российских холодов является подготовка дома к зиме.

Что требуется сделать в доме, чтобы холодной зимой в нашем доме было тепло и уютно?

Прежде всего, по окончании отопительного сезона поднимаются журналы, куда внесены претензии жильцов по недостаточности температуры в квартирах. Как правило, это жалобы, которые не удалось устранить во время отопительного сезона.

Причина - неисправности в системе отопления - неисправные краны двойной регулировки, заросшие окалиной участки труб, либо нарушение герметичности оконных и дверных блоков. Все это требуется устранить: провести опрессовку системы отопления, провести необходимые работы по подгонке дверей, окон и по остеклению. В подвальных и чердачных помещениях тщательно проверяется теплоизоляция труб, и при необходимости проводятся изоляционные работы. Если в доме есть своя котельная, то проводится комплекс работ на котлах (чистка, промывка и т.д.) и в помещении.

В предзимнюю подготовку целесообразно включить и ремонтные работы на водопроводе (эти работы идут с отключением воды - летом это делать можно безболезненно). Кроме того, следует сделать профилактическую прочистку канализационной домовой системы.

Регулярное проведение профилактических и ремонтных работ - основное условие, определяющее состояние дома.

Капитальный комплексный ремонт, охватывает всё здание в целом, поэтому он производится с выселением жильцов. Выборочный ремонт подразумевает капитальный ремонт отдельных частей здания, его инженерных систем. Капитальный выборочный ремонт производится обычно без выселения жильцов, в их присутствии.

Большое количество разновидностей ремонтов, от планово-предупредительного до капитального, обусловлено тем, что жилой дом, являясь сложным сооружением, имеет разные сроки службы своих элементов.

## **2. КТО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ОБСЛУЖИВАНИЕ (ЭКСПЛУАТАЦИЮ) ЗДАНИЯ**

Закон "[О товариществах собственников жилья](#)" предоставил право жителям-квартировладельцам самостоятельно выбрать способ управления своим зданием. Понятие "управление зданием" включает в себя важнейшей составной частью организацию всего комплекса ремонтно-строительных работ, работ по эксплуатации и содержанию (обслуживанию) здания. Создав ТСЖ, жильцы получают право взять эти функции на себя, то есть напрямую заключить подрядный договор с ЖЭУ на выполнение комплекса услуг. А это уже очень важно, так как позволяет контролировать качество выполнения этих услуг, или, отказавшись от услуг ЖЭУ, выполнять необходимые профилактические работы и текущее обслуживание своими силами или привлекать на договорной основе специализированную эксплуатационную фирму.

Ответ на этот вопрос зависит от способа управления зданием. Если дом находится под управлением ЖЭУ, то комплекс работ по обслуживанию осуществляют их работники.

При организации ТСЖ все права и обязанности по эксплуатации зданий переходят от ЖЭУ, имеющих свою производственную базу, персонал и многолетний опыт организации эксплуатации (как позитивный, так и негативный) к вновь создаваемым ТСЖ, ничего этого не имеющим. С другой стороны, важнейшим преимуществом ТСЖ является возможность реализации личной заинтересованности каждого его члена в снижении затрат на эксплуатацию, в чём ЖЭУ объективно не всегда заинтересованы. Личная заинтересованность и чувство хозяина - великая сила. В этой связи, не лишним будет вспомнить состояние домов, построенных силами жилищно-строительных кооперативов - ЖСК за счёт средств населения, по сравнению с обычными домами, которые предоставлялись бесплатно. Сравнение не в пользу последних.

Создав жилищное товарищество, жильцы получают право напрямую заключить подрядный договор с ЖЭУ на выполнение комплекса услуг, а это уже очень важно, так как позволяет контролировать качество выполнения этих услуг.

ТСЖ может, отказавшись от услуг ЖЭУ, выполнить необходимые профилактические работы и текущее обслуживание своими силами.

В этом случае товарищество комплектует собственную службу эксплуатации. Численность и состав службы должны соответствовать объёму обслуживаемого дома, состоянию коммуникаций, поскольку очевидна разница в обслуживании нового дома или старого дома, не получившего своевременно капитального

ремонта, уровню квалификации работников. Вот профессиональный типовой состав работников эксплуатационной службы:

- инженер-строитель широкого профиля - руководитель службы;
- мастер (бригадир);
- слесарь-сантехник;
- сварщик;
- электрик;
- плотник-столяр;
- маляр-штукатур;
- диспетчер-секретарь.

Это соответствует нормативам работы ЖЭУ. И это действительно оправдано в случае, если эта служба эксплуатирует значительное количество зданий. А как быть, если нужно организовать обслуживание и эксплуатацию одного здания? Зарубежный опыт подсказывает, что в этом случае самым выгодным вариантом является приглашение всего-навсего одного специалиста высокой квалификации, владеющего несколькими профессиями. В США его называют "суперинтендант" или "хаусменеджер", в Германии - "мастерхаус", что по сути одно и то же. Такой работник должен быть высокооплачиваемым, так как он несёт всю ответственность за состояние всех инженерных систем здания. По мере необходимости в помощь к нему для производства разовых работ, например, при подготовке к зиме, могут дополнительно наниматься специалисты. Это дешевле, да и контроль остаётся за товариществом.

В случае возникновения крупной аварии, которую не в состоянии ликвидировать эксплуатационный персонал, необходимо срочно подключать специализированные организации.

### **3. РОЛЬ ЖИЛЬЦОВ В ЭКСПЛУАТАЦИОННОМ ПРОЦЕССЕ**

Эта роль сводится, в основном, к контролю над качеством производимых работ, рачительным использованием выделяемых средств и к определению приоритетов при последовательном выполнении необходимых работ. Права жителей по контролю над процессом эксплуатации здания реализуются через решения общего собрания, деятельность избираемого жильцами Правления жилищного товарищества и комитетов.

Комитет, контролирующий все процессы повседневной эксплуатации и ремонта дома, является постоянно действующим органом жилищного товарищества, решающий все вопросы с эксплуатационной службой, привлеченными организациями, при необходимости с городскими профильными службами. Если уровень компетенции упомянутого комитета окажется достаточно высоким, а ему предстоит осуществлять конкурсный отбор подрядчиков, обработку предложений с финансовой оценкой и т.д., то это позволит вести работу в доме на оптимальном уровне расходов, обеспечивая достаточно высокое качество эксплуатационных услуг и ремонтных мероприятий.

Роль жильцов, если они чувствуют себя членами единого коллектива, имеющего общие цели, в эксплуатации здания и сокращении расходов на его содержание занимает большое место. Дело в том, что население многоквартирного дома можно рассматривать и как территориально объединённую большую группу людей, имеющих производственные навыки и профессиональные знания, инженерный и научный потенциал в различных областях человеческой деятельности. Среди них всегда найдутся специалисты - строители, сантехники, электрики, слесари, да и практически любого необходимого профиля, тем более в нашей республике. И это даже не главное, для эффективной эксплуатации дома, то есть содержания его в хорошем состоянии при минимуме затрат, важны опыт, знания и инициатива каждого жильца, понимание и сознательное выполнение ими своих обязанностей.

Создание из жителей дома коллектива, объединённого решением единых задач для своего и общего блага - важнейший фактор, определяющий эффективную эксплуатацию здания.

Силами жильцов, при надлежащей организации, можно осуществить:

- сбор текущей информации о состоянии дома, о работе инженерных систем, о микроклимате в квартирах и комнатах;
- квалифицированный анализ информации о состоянии дома и подготовка рекомендаций по улучшению состояния дома и придомовой территории;
- контроль качества производимых работ и контроль над рациональным использованием выделяемых средств, определение приоритетов при последовательном выполнении работ;
- выработку технических решений по ремонту и реконструкции дома; общественную экспертизу проектно-сметной документации, финансовую оценку и т.п.;
- подготовку предложений по улучшению состояния придомовой территории и мест общего пользования;

- проведение субботников и воскресников по уборке и обустройству территории;
- подготовку и проведение некоторых ремонтных работ - благо инструкторы найдутся, а в остальном, как говорится, - было бы желание;
- привлечение детей и подростков к общественному коллективному труду - это, несомненно, имеет большое воспитательное значение и способствует выработке хозяйского отношения к собственному дому.

Таков неполный перечень того, что выполнимо силами жителей, использование их потенциала - прямой путь к эффективной эксплуатации дома. Жители дома могут даже при хорошем организующем начале составить вполне реальную конкуренцию подрядчикам в некоторых видах работ. Возможен еще один вариант. Привлечение жителей - задолжников по квартплате, при их согласии, к выполнению работ по текущему ремонту в счет погашения их задолженности.

Все эти возможности наиболее полно можно реализовать, только имея собственный юридический статус - это ещё один аргумент в пользу создания ТСЖ.

***Помните:***

Жильцы дома, в конечном счёте, своими действиями или бездействием создают ту среду обитания, в которой живут.

Ухоженный дом с хорошо оборудованной, красивой придомовой территорией, требующий меньших затрат на содержание, дом в котором живут хорошие соседи, имеет не только эстетическую ценность и приносит моральную удовлетворённость - при прочих равных условиях квартиры в них стоят дороже.

## **3.3 Ресурсосбережение**

### **1. РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ ИЛИ КАК УМЕНЬШИТЬ ЗАТРАТЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ДОМА**

Как известно, государство планирует полностью прекратить дотирование содержания жилых домов к 2008 году. Это приведёт к повышению стоимости коммунальных услуг, в частности стоимости отопления, горячего и холодного водоснабжения.

В нашей стране традиционно не экономятся такие дорогостоящие ресурсы как вода, газ, тепло. Достаточно привести пример: в Западной Европе потребление горячей воды в 2 раза меньше, чем в России. Аналогичная картина по холодной воде, электроэнергии. Как правило, необходимости в таком уровне потребления нет. Точнее сказать, мы расходует эти ресурсы, но не потребляем. И в этом смысле, существуют реальные возможности для снижения эксплуатационных

расходов исключительно за счет сокращения потребления указанных ресурсов. Каковы же конкретные пути уменьшения расходов по содержанию дома?

Низкая стоимость воды и тепла на протяжении многих десятилетий, полная независимость оплаты за них от их фактического потребления привели к тому, что жители наших благоустроенных домов не имеют стимулов к их экономному расходованию. Не случайно расход горячей и холодной воды в нашей стране более чем в два раза выше, чем в Западной Европе. Показательно и то, что там, в домах зачастую устраиваются два холодных водопровода - для питьевых целей и для технических, с дешёвой технической водой для мытья, стирки, полива. Полеми конкурентной борьбы среди мировых производителей унитазов, которая ведётся с привлечением новейших научных разработок, является сокращение расхода воды необходимой для их работы.

Нельзя всерьёз считать, что призывы - плакаты типа "экономьте воду", "закрывайте двери - экономьте тепло" могут решить проблему. Любая экономия, как известно, начинается с учёта и оплаты за фактическое потребление. Существующая ныне система оплаты за тепло с 1 кв.м. и за воду за одного проживающего крайне невыгодна жильцам.

Сколько ни экономь воду, или вообще не потребляешь ее - семья получает в конце месяца один и тот же счет.

Зато это крайне выгодно монополистам - поставщикам энергоносителей, потому что, даже если Вы вообще не будете пользоваться коммунальными услугами (жилец в отъезде, или в отпуске, или дома не готовит пищу, а питается преимущественно в ресторане), заплатить Вам все равно придется, причем по тарифам, предусматривающим постоянное и явно завышенное потребление, ничего общего не имеющего с реальностью. Такой подход позволяет "монополистам", которые в этих условиях все свои затраты легко переносят на жителей и могут включать в оплату не только, например, потери при транспортировке в сетях, но массу других накладных расходов, таких как заграничные командировки своих сотрудников и многое-многое другое.

Вспомните парящие камеры и колодцы тепловых сетей, ручьи питьевой и сточной воды, временами, заливающие улицы.

Основные пути снижения потребления горячей и холодной воды и тепла достаточно понятны, это:

- Организация учёта и обеспечение возможности регулирования потребления ресурсов.
- Исключение утечек воды через неисправную арматуру и санитарно-техническое оборудование.



- Утепление квартир и ликвидация непроизводительных потерь тепла коммуникациями.
- Утепление окон и дверей.
- Утепление наружных стен теплоизоляционным материалом.

## **2. УСТАНОВКА СЧЕТЧИКОВ И РЕГУЛИРУЮЩИХ ПРИБОРОВ**

Теперь представьте, что квартира оснащена счетчиками (приборами учета). Ситуация меняется кардинально. Жители теперь постоянно и активно наблюдают за потреблением ресурсов и оплачивают только фактическое потребление. С одной стороны это дисциплинирует жильцов, они начинают экономить ресурсы (читай свои деньги). С другой стороны, исключается возможность "химичить" поставщикам - все расходы по "сверх потреблению" им придется оплачивать за счет собственных средств, а не за счет потребителей. Хорошим примером эффективного применения регулирующих приборов является их использование в системах поквартирного отопления. Например, жильцы покидают квартиру на несколько месяцев. С помощью регулятора устанавливается минимальная температура комнатного воздуха. По приезде регулятор ставится в положение +20°C - квартира вновь нагревается. Налицо значительная экономия.

Имеющийся опыт установки центральных теплосчетчиков подтверждает необоснованность действующих норм - фактический расход значительно меньше нормативного.

Вместе с тем, общий для всего дома теплосчетчик не вызывает заметную заинтересованность жильцов в экономии тепла.

Кардинально решить эту задачу можно только внедрением поквартирного учёта. Установка приборов учёта непосредственно на каждый отопительный прибор, что необходимо при существующих системах отопления, дорогое мероприятие. Кроме того, регулирование теплоотдачи приборов существующих общих систем отопления в одной квартире может вызвать нарушение регулировок в других квартирах.

Выход в устройстве квартирных систем отопления.

Квартирные системы отопления с индивидуальным учётом, создавая технические возможности для регулирования потребления тепла, создают действительно реальные возможности для энергосбережения. Такие же возможности для реальной экономии создают установки водомеров на горячую и холодную воду непосредственно в квартирах.

### **3. УСТРАНЕНИЕ УТЕЧЕК ЧЕРЕЗ НЕИСПРАВНУЮ АРМАТУРУ И САНИТАРНЫЕ ПРИБОРЫ**

Утечки воды через неисправную арматуру и неисправные смывные бачки - ещё один широко распространённый источник растрат природных ресурсов, к которым относится питьевая вода. Основной причиной утечек является отсутствие зависимости между потреблением и оплатой за ресурсы, неисправности смесителей и смывных бачков в этом аспекте позволительно рассматривать лишь как следствие этой причины.

Технически водоразборная арматура и смывные бачки, через которые происходят утечки, очень просты по конструкции. Подтяжка сальниковых уплотнений вентильных головок, набивка сальников, замена изношенных прокладок у смесителей и замена неисправных деталей смывного бачка, и его регулировка доступна любому школьнику. На уроках труда они выполняют подчас гораздо более сложные операции.

Конструктивно водоразборная арматура бывает:

- вентильного типа;
- пробкового типа.

В арматуре вентильного типа перекрытие потока жидкости происходит за счёт плотного прижатия эластичной, обычно резиновой, прокладки штока к седлу клапана. Арматура пробкового типа - пробковые и шаровые краны устроены и работают по типу обыкновенного самоварного крана. Достоинство водоразборной арматуры вентильного типа в её надёжности, при исправной прокладке и седле клапана, и ремонтпригодности. Недостатки - относительно небольшой срок службы прокладок - 1-1,5 года, значительное гидравлическое сопротивление, кроме того, движение воды через вентиль должно происходить только в одном направлении - по стрелке на корпусе, движение в противоположном направлении может вызвать поломку. Следует помнить, что вентили установленные на трубах, для увеличения срока их службы, должны быть полностью закрыты или полностью открыты. То, что при пользовании смесителем мы не можем выполнить это условие - одна из причин малого срока службы вентильных головок смесителей. В водоразборной арматуре пробкового типа перекрытие достигается плотным контактом притёртых друг к другу металлических поверхностей пробки, которая может быть цилиндрической или сферической формы, и корпуса крана. Достоинством их является простота конструкции, нечувствительность к направлению движения воды и малое гидравлическое сопротивление. Недостаток такой арматуры в том, что она не ремонтпригодна. Кроме того пробки кранов установленных на трубах имеют склонность "прикипать" к корпусу и пользоваться ими становится невозможно, - вспомните краны двойной регулировки, установленные на подводках к радиаторам. Чтобы этого не произошло пробки надо

периодически поворачивать, открывая и закрывая краны. В последнее время в продаже появились металлокерамические вентильные головки для смесителей, представляющие, по сути, комбинацию из арматуры вентильного и пробкового типа. Такие головки долговечны, но некоторые допускают утечки, т.е. велико влияние качества изготовления.

Утечки воды через смывные бачки бывают вызваны либо неправильной регулировкой его, либо неисправностью крана, через который вода подаётся в бачок, и который должен перекрыть воду при наполнении бачка. Кроме того, постоянная течь может быть вызвана неисправностью поплавка или неплотным прилеганием клапана к седлу.

#### **4. УТЕПЛЕНИЕ КВАРТИР**

Для того чтобы в доме было тепло, важно не только подать и распределить его по квартирам, не менее важно удержать его там. Конечно, теплозащитные свойства наружных стен наших домов заставляют желать много лучшего, со времени постройки наших домов изменились даже нормы, регламентирующие тепловое сопротивление наружных ограждающих конструкций, - теперь они повысились вдвое. Не затрагивая вопрос утепления наружных ограждающих конструкций с учётом сложности выполнения и высокой стоимости, остановимся на наиболее доступных мерах, дающих, тем не менее, ощутимый положительный эффект. В первую очередь это относится к герметизации окон и дверей нашего жилища, повышению их теплозащитных свойств. В пользу этого говорит тот факт, что в Германии, где климат несравненно теплее нашего сибирского, давно и широко применяется трехслойное остекление окон. Дело в том, что тепло через окна уходит двумя путями: через остекление и через неплотности в притворах рам и неплотности прилегания стёкол к рамам. Сам по себе воздух хороший теплоизолятор, у него низкий коэффициент теплопроводности.

Устанавливая добавочное, третье стекло, мы увеличиваем толщину воздушной прослойки и заодно уменьшаем потери тепла через неплотности, т.е. уменьшаем инфильтрацию. Но окна, даже с хорошо подогнанными притворами и стёклами, допускают инфильтрацию до 20% подводимого тепла, а в обычных рамах потери тепла ещё выше. Инфильтрация холодного воздуха, кроме прямых потерь тепла, приводит к увлажнению деталей рам и уменьшению срока их службы, и также увеличивает потери тепла - сырой материал, как известно, плохой защитник от холода.

#### **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ**

Для существующей застройки старого типа эффективным способом снижения потребления энергии в соответствии с Законом об энергосбережении является дополнительная теплоизоляция. В результате тепловые потери могут быть сокращены на величину до 65%, т.е. практически в 3 раза.

В качестве примера на схеме 1 показано 3-х этажное здание с площадью фундамента 100 м<sup>2</sup>.

В левой части схемы изображено здание без изоляции, в правой части - здание, с теплоизолированными стенами, с двойным стеклом в окнах и с уплотненными швами.

Экономия составляет 65 % или около 68.400 кВт. Ч., что приблизительно соответствует 1400 м<sup>2</sup> горячей воды при условии рационального использования тепловой энергии.

### СОКРАЩЕНИЕ ТЕПЛОВЫХ ПОТЕРЬ ЗА СЧЕТ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИИ

Без изоляции	С изоляцией
<b>Трехэтажный жилой дом неутепленный</b>	<b>Трехэтажный жилой дом с утеплением</b>
Теплопотери через крышу - 30 м <sup>3</sup>	Теплопотери через крышу - 0 м <sup>3</sup>
Теплопотери через двери - 690 м <sup>3</sup>	Теплопотери через двери - 225 м <sup>3</sup>
Теплопотери через окна - 555 м <sup>3</sup>	Теплопотери через окна - 255 м <sup>3</sup>
Теплопотери через форточки - 690 м <sup>3</sup>	Теплопотери через форточки - 255 м <sup>3</sup>
Теплопотери через пол - 165 м <sup>3</sup>	Теплопотери через пол - 60 м <sup>3</sup>
<b>Потребление 2250 м<sup>3</sup> 110250 Квт.ч.</b>	<b>Потребление 855 м<sup>3</sup> 4189 Квт. ч.</b>

Потери тепла в этом здании распределяются следующим образом:

Наружные стены	29%
Неплотности	29%
Окна	29%

Крыша	24%
Пол	8%

Эти потери определяют направления теплоизоляции.

Очень простой способ сохранить тепло в квартире это утепление окон.

Простой пример: зимой температура внутренней поверхности оконного стекла будет ниже, чем температура стены вокруг окна и воздух около оконного стекла будет более холодным. Этот поток холодного воздуха всегда устремляется вниз к полу. И сила потока будет зависеть от того, насколько хорошо утеплены окна. Таким образом, чем лучше теплоизоляция, тем меньше сквозняков.

Для жилищного комфорта имеет значение и такой феномен как «излучение холода». Если человек сидит напротив окна, то часть его тела, обращенная к окну, будет ощутимо охлаждена. При хорошем утеплении окна охлаждение будет незначительным.

Можно решить проблему утепления окон с помощью полипропиленовых прокладок, которые приклеиваются между оконными створками.

Выводы очевидны - для сохранения тепла необходимо установить стёкла в рамах на герметик, а притворы рам теплоизолировать, что и делается в домах частного сектора.

Выпускаемые в настоящее время стеклопакеты обладают хорошей теплозащитой, но по цене они недоступны большинству населения.

Далее необходимо обратить внимание на балконные двери, узел примыкания балконной двери к окну и узлы установки подоконных досок. В большинстве случаев эти узлы и детали нуждаются в дополнительном утеплении, а притворы и стёкла балконных дверей в уплотнении. Эти простые меры, тем не менее, дадут хорошие результаты. Следует только помнить, что теплоизолирующий материал должен быть надёжно защищен от увлажнения.

Квартиры, расположенные на верхних этажах, дополнительно теряют тепло через потолки, а расположенные на нижних - через полы, поэтому необходимо обратить внимание на состояние теплоизоляции чердака и состояние кровли, а также и на состояние окон и дверей подвалов.

Большое значение для сохранения тепла в квартирах имеет исправность дверей температурных тамбуров в подъездах, исправность остекления в лестничных и

лифтовых клетках и исправная работа отопления в них. Для наглядности - толщина наружных стен кирпичных домов для наших условий - 64 см, а толщина стен лестничных и лифтовых клеток, смежных с жилыми комнатами, всего 38 см, в тоже время они, являясь несущими, насыщены стальной арматурой. Нетрудно представить, что происходит, если в подъезде разбиты окна и двери, а между тем нормативная температура в них - +16°C.

Утепление здания, упорядочение воздушного режима дома, совершенствование системы инженерного обеспечения и другие ресурсосберегающие мероприятия могут дать экономию затрат до 70%.

### **ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ НАРУЖНЫХ СТЕН**

Дополнительная изоляция наружных стен может быть выполнена с внутренней стороны (в квартирах) или с наружной стороны (на фасаде). Внешняя изоляция обладает, однако, целым рядом преимуществ по сравнению с внутренней изоляцией. Здание как бы одевается в "пальто", цельность которого нарушается только несколькими стеновыми проемами: окнами, дверьми и т.д. Благодаря тому, что изоляционный слой не нарушается, например этажными перекрытиями и внутренними перегородками, практически исключается передача холода.

"Прежняя" наружная стена "перемещается" во внутреннюю часть здания, где она хорошо защищена от ветра и погодных условий. Температура стены поднимается до более высокого и более постоянного уровня, благодаря чему исключаются ее повреждения, вызываемые изменениями температуры, влажностью и холодом. Уменьшаются затраты на ремонт стен.

Поскольку все изоляционные работы осуществляются снаружи, исчезает необходимость в перемещении внутридомовых систем, которое всегда связано со значительными затратами и к тому же нарушает нормальный образ жизни людей. Теплоизоляция фасада здания может осуществляться независимо от жильцов, благодаря чему работы проводятся более эффективно. Кроме того, теплоизоляция наружных стен улучшает жилищные условия и комфорт, благодаря повышению температуры внутренней поверхности стен и исчезновению возможностей переноса холода.

Благодаря этому можно избежать неприятных сквозняков и холодных полов, и можно также, не нарушая при этом комфорта, понизить комфортную температуру в помещении.

Внешняя теплоизоляция не приводит к сокращению жилой площади, что происходит при внутренней изоляции.

## 3.4 Ремонтные работы

### 1. ОРГАНИЗАЦИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Как показано выше, ремонтные работы и их своевременное выполнение являются основой нормального функционирования здания. Таким образом, ремонт является неотъемлемой частью эксплуатации здания. Стоимость ремонтов, осуществляемых в ходе обслуживания дома, и стоимость потреблённых ресурсов в виде тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии - основные составляющие стоимости содержания дома, а значит и нашей квартиры.

### 2. ВИДЫ РЕМОНТОВ

Прежде чем остановиться на конкретных моментах проведения ремонта, следует четко определить основные виды ремонтов. Надо в каждом случае уточнять, какой ведется ремонт: - текущий или капитальный, профилактический или непредвиденный, комплексный или выборочный. Каждый из них отличается содержанием, объемом работ и, совершенно естественно, стоимостью.

Дом, в котором мы живем, с момента въезда жильцов требует постоянного ухода, а в случае износа или неисправности какого-либо элемента (это, может быть, замок, выключатель, кран и т.п.) - починки. Эти многообразные работы объединяются понятием "текущий ремонт":

- работы по подготовке дома к зиме и приведение в порядок здания после окончания зимнего периода (ремонт водосточных труб, цоколей, отмосток, очистка балконов и т.п.);
- систематическая регулировка внутренних систем водопровода, канализации, горячего водоснабжения.

Таким образом, текущий ремонт заключается в том, чтобы вовремя обнаружить и устранить мелкие дефекты, не дать им достигнуть больших и угрожающих размеров. Очевидно, что хорошая организация упомянутых работ дает значительный экономический эффект, что повышает значение этого вида ремонта.

В свою очередь, текущий ремонт подразделяется на два вида: планово-предупредительный (профилактический) и непредвиденный. Работы по профилактическому ремонту следует планировать заранее. Эти работы выполняются эксплуатационной службой.

Незначительные повреждения, сбои и неисправности, возникшие в промежутках между плановыми профилактическими ремонтами, устраняются в процессе непредвиденного текущего ремонта.

Служба эксплуатации составляет поквартальные и годовые планы профилактического ремонта. Исходными данными для планов должны служить описи работ, полученные при технических осмотрах дома, данные журналов и т.д. Расходы на проведение профилактического ремонта составляют до 75-80% от всех затрат на текущий ремонт. На производство же срочных работ, позволяющих избежать крупных аварий в сетях тепло - и электроснабжения, в системах водопровода и канализации, приходится оставшиеся 20-25% затрат на текущий ремонт.

Следует четко отличать от других видов ремонта понятие "капитальный ремонт".

Капитальный ремонт в нашем доме заключается в восстановлении и замене отдельных частей или целых конструкций, систем и оборудования в связи с их износом или разрушением. Так как дом состоит:

а) из ограждающих конструкций:

- стен, перекрытий, фундамента, окон;

б) а также инженерных систем:

- отопления, водоснабжения, канализации, электропитания, низкочастотного оборудования, то ясно, что сроки службы перечисленных комплексов весьма различаются.

Наиболее долговечны здесь фундаментные конструкции, стены и перекрытия (особенно в домах моложе 50 лет).

Все работы по капитальному ремонту дома делятся на следующие группы:

- комплексный капремонт, охватывающий все здание в целом (его невозможно проводить без выселения всех жильцов);

- выборочный капремонт, предусматривающий замену отдельных конструктивных элементов, частей здания или части инженерного оборудования.

Теперь более конкретно рассмотрим разновидности капитальных ремонтов.

***А. Комплексный капремонт*** - основной вид капитального ремонта здания, предусматривающий одновременное восстановление изношенных конструкций, замену инженерного оборудования, повышение уровня благоустройства и установка ресурсосберегающего оборудования.

Обычный перечень работ, производимых при комплексных ремонтах:



- Замена изношенных конструкций новым - более прочным современным, с лучшими механическими и теплотехническими свойствами. Кроме полной замены стен и каркасов домов. А также каменных и бетонных фундаментов;
- восстановление бездействующих лифтов или устройство наружных лифтов (при этажности дома более 5 этажей);
- при возможности устройство вспомогательных помещений, используемых на нужды эксплуатации;
- улучшение благоустройства двора и прилегающих к дому территорий.

**Б. Выборочный капремонт** должен производиться в таких домах, которые в целом находятся в удовлетворительном техническом состоянии, однако отдельные конструктивные узлы, санитарно-технические системы в них сильно изношены и нуждаются в полной или частичной замене. В этих случаях, в первую очередь, предусматривается ремонт таких систем или конструкций, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций дома и повлечь за собой их повреждение или полное разрушение. Перечень обычных работ:

- ремонт кровли, частичная замена стропил (при мягких кровлях восполнение нескольких слоев);
- штукатурка фасадов, замена водостоков и ремонт водосточных труб;
- частичная замена междуэтажных перекрытий и отдельных балок (чаще всего в районе санузлов и кухонь);
- частичная замена санитарно-технических систем и оборудования в доме, в том числе водопровода, канализации, отопления; кроме того, замена электрошкафов, щитков и собственно электропроводки.

### 3.5 Внедрение новой техники

При подготовке к капитальному ремонту необходимо параллельно рассмотреть возможность реконструкции и применения современных материалов - это может дать значительный экономический эффект. Например, при предстоящем ремонте сантехсистем, целесообразно оценить возможность использования неметаллических труб. При большей первоначальной стоимости, срок их службы доходит до 30 - 50 лет, а это значит, что раз смонтированная труба уже не будет нуждаться в дальнейшем обслуживании. Ещё пример: современная техника даёт возможность устройства автономного отопления дома с помощью компактных, экономичных, автоматизированных котельных работающих на жидком и газообразном топливе. Не случайно такие котельные, часто располагаемые на

крыше здания, широко распространены на Западе и получают распространение в нашей стране. И это не модное поветрие, а экономическая целесообразность - тепло, получаемое от таких котельных значительно дешевле, чем - то, которое мы вынуждены получать в настоящее время от монополистов - поставщиков тепловой энергии.

Перед наступлением капитального ремонта инженерных систем всегда уместно оценить возможность их реконструкции на более современные.

Внедрение технического прогресса обычно позволяет повысить комфорт и снизить текущие затраты на содержание.

Возможности современной науки и техники далеко не ограничиваются только выше перечисленным. Здесь и вопрос использования солнечных коллекторов для получения горячей воды в летнее время, когда в большинстве наших домов горячая вода на летний период отключается для ремонта сетей и многое другое.

### 3.6 Нормативные сроки

В какие же сроки необходимо проводить ремонты в доме? Достаточно ясно можно ответить на этот вопрос в части текущего и профилактического ремонта. Эксплуатация и текущий ремонт идут постоянно с разной степенью интенсивности. Непредвиденный ремонт (ликвидация последствий небольших аварий) проводится внепланово. Для выяснения состояния дома не реже двух раз в год проводится общий осмотр. Кроме этого, многократно проводятся частичные осмотры, дополняющие картину общих осмотров. Если обнаруживаются какие-либо неисправности, поломки, нарушения отделки и т.п. делается соответствующая запись в журнале эксплуатации.

Сроки и объёмы капитального ремонта определяются нормативами усреднённых сроков службы жилого дома, конструктивных элементов, инженерного оборудования, отделки здания (см. [Приложение 1](#)). В соответствии с нормативными сроками и физическим состоянием, определённым осмотрами, принимается решение о проведении и очередности проведения ремонтов.

*Подготовка технической - проектно-сметной документации - следующий этап после принятия решения о проведении ремонта.*

На основании нормативных сроков, осмотров и записей готовится документация к ремонту. Основой для ведения всех видов работ по капитальному ремонту является проектная документация, которая, в свою очередь, заказывается на основании технического задания. Заказ на разработку технического задания и проектной документации размещается в специализированной фирме, имеющей государственную лицензию на проектирование жилых зданий. Желательно, чтобы

эта фирма имела весомый опыт в этой области. В обязанности проектной организации должно быть вменено получение всех необходимых согласований и утверждений. Это процесс не простой и при крупном ремонте может тянуться до одного года.

Когда чертежи и сметы полностью получены, приступают к работе с подрядчиками.

**Выбор подрядчика.** Проектная документация готова, что дальше? А дальше идёт выбор подрядчика на конкурсной основе. При этом не только стоимость и скорость проведения работ определяют выбор подрядчика. Важен и гарантированный конечный результат и условия, на которых выполняется работа и многое другое, определяемое конкретными условиями конкретного здания.

С точки зрения организации ремонтных работ их целесообразно разбить на две группы:

- работы, выполняемые постоянным обслуживающим персоналом;
- работы, выполняемые привлечёнными подрядчиками.

К первой группе относятся работы по текущему ремонту, уборке мест общего пользования и содержанию придомовой территории, общие принципы организации их выполнения изложены выше.

Ко второй группе относятся преимущественно крупные объёмы работ, выполнение которых не входит в обязанности обслуживающего персонала. В первую очередь это выполнение работ по капитальному ремонту и реконструкции. К этой же группе относятся разовые работы, требующие высокой квалификации, такие как наладка инженерных систем, регуляторов и т.п. При необходимости выполнения больших объёмов работ разного профиля, что, например, характерно при производстве капитального комплексного ремонта, целесообразно заключение генподрядного договора: Фирма - генподрядчик, в этом случае, в свою очередь заключает субподрядные договора на выполнение специализированных комплексов работ с соответствующими организациями.

При выполнении работ, относящихся ко второй группе, важную роль в снижении затрат играет конкурсный отбор исполнителей. Для эффективности конкурса заказчик должен иметь готовую проектно-сметную документацию, выборку материалов и предварительные условия оплаты для создания возможности конкурсантам быстрой оценки своих возможностей. Это относится в первую очередь к производству выборочного капитального и среднего ремонтов, т.к. для капитального комплексного ремонта, в силу его специфики, проектно-сметная документация подготавливается заранее. Иное дело капитальный выборочный ремонт, которому чаще всего подвергаются санитарно-технические системы.

Кажущаяся простота приводит к тому, что заказчик зачастую не занимается подготовкой документации, перепоручая эту работу подрядчику. Широко распространённая среди ДЕЗ практика поручения подготовки этих документов подрядчикам ведёт к снижению числа участников конкурса, а значит и к удорожанию. Кроме того, заказчик, не занимаясь объектом вплотную, не обеспечивает эффективности использования средств, поскольку не знает досконально состояние объекта. При таком подходе выпадают из конкурсов небольшие объёмы, т.к. для подрядчика невыгодно заниматься подготовкой исходной документации на небольшие объёмы работ, не имея гарантий на получение заказа.

До начала ремонта заказчик должен ясно представлять поручаемый подрядчику объём работ.

Отбор генподрядчика проходит по тендерной (конкурсной) системе. Выявляются фирмы, имеющие лицензию на генподряд, желающие принять участие в тендере (желательно, чтобы их было не менее трех). Им предоставляются материалы, дающие представление об объеме и составе предстоящих работ. Конкурсанты к определенной, обусловленной условиями тендера, дате предоставляют свои предложения (оферты), указывают стоимость работ и сроки окончания ремонта, которые они в состоянии обеспечить. Тендерная комиссия отбирает наиболее предпочтительную оферту, причем совсем не обязательно, что она будет самой дешевой или самой быстрой. Комиссия должна проанализировать возможности подрядчика, ознакомиться с объектами, которые он уже освоил, соотнести стоимость работ и их качество.

Наконец, генподрядчик определен. Следует заключить с ним как можно более детальный договор на проведение ремонтно-строительных работ. В договоре нужно предусмотреть ответственность подрядчика в случае срыва проектных сроков сдачи объекта в эксплуатацию, или не выполнения других условий договора. При крупномасштабных ремонтах, потребуйте у подрядчика банковскую гарантию, чтобы быть уверенным в том, что в этих случаях ваши убытки будут компенсированы.

**Заключение договоров.** После выбора подрядчика с ним заключается подрядный договор. Качество заключённого договора во многом определяет успешность проведения работ без взаимных претензий и непроизводительных потерь, в том числе финансовых.

Вообще говоря, заключение договоров - это отдельная большая тема в эксплуатации жилья в современных условиях. Надо учитывать, что поставку тепла, воды, электроэнергии, обслуживание телефонов, телевидения и многое другое осуществляют предприятия - монополисты, а наши дома в основной своей массе не имеют необходимых приборов учёта и других технических средств, позволяющих

исключить разногласия с ними. По этой причине договора могут быть неравноправными.

Заключение равноправных договоров с чётким разделением обязанностей и гарантией взаимной ответственности - мощное средство защиты нашего кошелька.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ) ВО ВНОВЬ СОЗДАВАЕМЫХ КОНДОМИНИУМАХ

*Из серии «Товарищества собственников жилья»,*

*автор Кутакова Т.Б. Выпуск 6, Фонд "Институт экономики города", Москва, 1999.*

#### **ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В ДОМАХ-НОВОСТРОЙКАХ**

Сегодня основная масса жилья в России строится за счет привлекаемых средств инвесторов: юридических и физических лиц. Эти средства начинают поступать от инвесторов к застройщикам еще задолго до начала самого процесса строительства, а в момент приемки дома в эксплуатацию обычно если не все, то хотя бы часть квартир в нем уже проданы. Таким образом, каждый новый дом еще до окончания строительства имеет множество владельцев, в основном частных, поэтому в общем случае такое жилье не должно приниматься в состав муниципального жилищного фонда и управляться муниципальными жилищными предприятиями. Застройщики также не заинтересованы в том, чтобы самим содержать построенное жилье.

Законодательство налагает на собственника недвижимости бремя по управлению ею. Это значит, что владелец обязан сам определять, как будет содержаться недвижимость, и какие средства на это должны быть потрачены. Закон «[О товариществах собственников жилья](#)» фактически предлагает собственникам квартир в многоквартирных домах только два пути: передать функции по управлению муниципальной службе заказчика или создать некоммерческую организацию - товарищество собственников жилья.

Первый путь более соответствует сложившейся практике взаимоотношений застройщиков с городом, поэтому в большинстве случаев застройщики пытаются

передать возведенный ими объект в ведение муниципальных эксплуатационных предприятий. Нужно отметить, что участие муниципалитетов в строительстве нового жилья на данный момент в основном ограничивается выделением под застройку свободных земельных участков. Принимать дом, в котором муниципалитету ничего не принадлежит, а большая часть помещений находится в частной собственности, для города невыгодно.

В результате застройщик может оказаться в сложной ситуации, поскольку передать дом в управление некому. Бывает, что из-за этого срываются сроки завершения строительства, здания простаивают незаселенными. Дому необходимы свет, тепло, вода и газ, и, если застройщик не хочет брать дом на свой баланс и выступать заказчиком на их поставку, страдают жильцы. Такое фактически брошенное жилье есть во многих городах. Если застройщик все же самостоятельно обеспечивает здание коммунальными услугами, то из-за разницы в тарифах несет экономические потери.

Обычно застройщики видят свою задачу в том, чтобы после сдачи объекта, полностью освободившись от всех обязательств по нему, немедленно перейти к строительству нового здания. Но в последние годы многие компании-застройщики стали сами осуществлять управление построенными домами и их содержание, рассматривая этот вид деятельности как способ заполнить еще одну нишу в конкурентном рынке недвижимости.

В ряде городов муниципалитет принимает в эксплуатацию все вновь построенные жилые здания, независимо от того, заселены ли они полностью или нет. В дома поставляются коммунальные услуги, при этом вода, тепло и электричество поступают во все квартиры, в том числе и пустующие. Оплачивают же эти услуги только те, кто живет в доме. В результате жилищное предприятие, принимающее новостройки в управление, несет немалые убытки. Поэтому часто эти предприятия вступают в конфликты с застройщиками, если дома не заселены на сто процентов, и стараются путем длительных переговоров и проволочек оттянуть момент принятия дома. Все убытки по эксплуатации в период «ожидания приговора» несет застройщик.

Застройщики Москвы и Санкт-Петербурга имеют возможность передавать построенное жилье в управление не ДЕЗам, а частным компаниям, которых сейчас уже достаточно много на столичном рынке услуг. Поставленные в рамки жесткой конкуренции с муниципальными предприятиями, частные фирмы заинтересованы в получении фронта работ. Это понуждает их показывать более высокий уровень качества услуг на тех объектах, которые они сейчас обслуживают. При этом напомним, что Гражданский кодекс предоставляет собственнику право самостоятельного решения вопросов управления и обслуживания недвижимости. Поэтому договор, заключенный между застройщиком и управляющей компанией, имеет законную силу только до тех пор, пока не началось оформление квартир в

собственность покупателей. После этого управляющей компании придется заключать договоры с каждым покупателем жилья.

Второй путь, предлагаемый законодателем, - это организация товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме. Товарищество представляет собой некоммерческую организацию со статусом юридического лица, цель которой - обеспечение эффективного совместного управления и использования общего имущества, входящего в состав кондоминиума.

### **ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ, ВОЗЛАГАЕМЫЕ НА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ:**

- обеспечение предоставления домовладельцам жилищно-коммунальных услуг;
- эффективное совместное использование общего имущества;
- поддержание требуемого технического и санитарного состояния здания;
- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение;
- предоставление домовладельцам условий для безопасного и удобного проживания;
- минимизация затрат на обслуживание и коммунальные услуги;
- получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;
- проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания кондоминиума в интересах членов товарищества;
- оказание жильцам дополнительных услуг;
- представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль над соблюдением норм общежития.

Для выполнения этих задач товарищество принимает на свой баланс дом и связанные с ним элементы кондоминиума и самостоятельно, то есть силами самих собственников, осуществляет управление кондоминиумом или при желании домовладельцев нанимает для этих целей управляющего или управляющую компанию любой организационно-правовой формы.

## Приложение 2

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМАХ

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание. А также иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

1.2 Домовладелец - собственник помещения в кондоминиуме, он же участник в долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме.

1.3 Помещение - жилая или нежилая часть здания (квартира, комната, нежилые помещения подвала и др.), связанная с жилым зданием и выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

1.4 Общее имущество - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе.

Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, прилегающие земельные участки в установленных границах, элементы озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума и служащие его использованию.

## 2. СОСТАВ КОНДОМИНИУМА

*В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:*

2.1 Одно здание или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, земельный участок в установленных границах, пешеходные и транспортные дороги, многолетние зеленые насаждения и другие подобные объекты.



2.2 Часть здания, в которой помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, земельный участок в установленных границах, пешеходные и транспортные дороги, многолетние зеленые насаждения и другие подобные объекты.

Часть здания должна состоять не менее чем из одной блок секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка либо снос этой блок секции не нарушит целостность других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

2.3 Несколько компактно расположенных зданий или сооружений - односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, объединенными общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

### *3. ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ*

Права домовладельцев на недвижимое имущество в кондоминиуме подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации (ст. 219 ПК РФ).

3.1 Каждый домовладелец в кондоминиуме имеет право:

- собственности на помещения (жилые или иные);
- общей долевой собственности (на общее имущество).

3.2 Право собственности на помещения может быть приобретено на основании договора купли-продажи недвижимости (ст. 549 ГК РФ), мены (ст. 567 ГК РФ), дарения (ст. 572 ГК РФ), исполнения инвестиционного договора или договора о долевом участии в строительстве жилья, иной сделки об отчуждении помещения, решения суда, а также в порядке приватизации. Право собственности на помещения может быть унаследовано в соответствии с завещанием или законом.

3.3 Право собственности домовладельца на помещение в кондоминиуме должно быть зарегистрировано в Учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимость и сделок с ним, что подтверждается свидетельством о соответствии со ст. 218 ГК РФ приобретается ими с момента полного внесения паевого взноса, что подтверждается справкой соответствующего кооператива.

3.4 Каждый домовладелец в кондоминиуме имеет право общей долевой собственности на общее имущество. Доля каждого домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) устанавливается

решением общего собрания домовладельцев, принятым в соответствии с процедурой, установленной ст. 22 Федерального закона "[О товариществах собственников жилья](#)". Она, как правило, пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в квадратных метрах площади, однако решением общего собрания домовладельцев может быть установлена иная. Решение общего собрания является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

3.5 Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

3.6 Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца.

3.7 Права на общее имущество в кондоминиуме и сделки с этим имуществом подлежат государственной регистрации в Учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.8 Земельный участок и иное имущество кондоминиума может быть обременено правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Сервитут устанавливается по соглашению между лицами, требующими установления сервитута, и домовладельцами. Установленный сервитут подлежит государственной регистрации.

#### *4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ, И ТРЕБОВАНИЯ К НИМ*

4.1 Заявление о регистрации, подписанное уполномоченным представителем домовладельцев.

4.2 Протокол общего собрания домовладельцев, обладающих более 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев. Протокол должен содержать: решение о государственной регистрации прав на общее имущество в кондоминиуме;

- избрание лица, уполномоченного (или лиц, уполномоченных) представлять интересы домовладельцев в Центре для осуществления регистрационных действий и получения документа, подтверждающего государственную регистрацию прав на общее имущество в кондоминиуме;

- решение об установлении долей в праве на общее имущество в кондоминиуме (долей участия), в том числе размеры земельных долей, если земельный участок выделен в собственность домовладельцев;

- Протокол собрания подписывается председателем собрания и секретарем.

4.3 Платежные документы, подтверждающие оплату согласно поданным заявлениям о регистрации за:

- регистрацию прав на общее имущество в кондоминиуме;
- регистрацию договора аренды земельного участка (при наличии договора аренды);
- регистрацию права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (при наличии земельного участка в постоянном (бессрочном) пользовании);
- регистрацию сервитута (при наличии).

4.4 Решение органов государственной власти или органов местного самоуправления о передаче земельного участка домовладельцам в собственность или ином праве.

4.5 План земельного участка, заверенный местным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

Порядок предоставления земельного участка в кондоминиуме определяется Положением "Об определении размеров участков в кондоминиуме", утвержденном Постановлением Правительства РФ от 26.09.97 г. № 1223 и ст. 10, 11 Федерального закона "[О товариществах собственников жилья](#)".

При предоставлении земельного участка в собственность домовладельцев он включается в состав кондоминиума. Если земельный участок предоставлен домовладельцам в пользование или аренду, в состав имущества кондоминиума он не включается.

4.6. В случае если земельный участок передан в аренду, дополнительно представляется договор аренды и заявление о его регистрации.

4.7. В случае если земельный участок предоставлен во временное пользование, дополнительно представляется заявление о регистрации сервитута (обременения).

4.8. В случае если земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, дополнительно предоставляются: заявление о регистрации права постоянного (бессрочного) пользования домовладельцев земельным участком и постановление главы соответствующего муниципального образования о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование насаждения, трансформаторные подстанции и другие объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума и переданные в собственность домовладельцев.

Предоставляются также документы, подтверждающие права собственности домовладельцев на эти объекты общего имущества.

Права домовладельцев на указанные выше объекты недвижимого имущества возникают и регистрируются в установленном действующим законодательством порядке (ст. 8 ПС РФ).

4.9 Свидетельства о государственной регистрации права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4.10 Перечень всех жилых помещений в кондоминиуме с указанием их собственников, включая жилые помещения, находящиеся в муниципальной и государственной собственности.

4.11 Перечень нежилых помещений в кондоминиуме, находящихся в собственности домовладельцев, включая нежилые помещения, находящиеся в муниципальной и государственной собственности.

4.12 Технический паспорт на объект (объекты), входящие в состав кондоминиума, выданный Бюро технической инвентаризации.

Приложение 3

## **ПРИМЕРНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ИНИЦИАТИВНОЙ ГРУППЫ ДОМА К СОБСТВЕННИКАМ КВАРТИР**

### *УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР!*

*В нашем доме создана инициативная группа по организации товарищества собственников жилья (ТСЖ). Большие половины площади квартир в доме уже приватизировано, что дает нам возможность, использовать конституционное право граждан на самоуправление и взять в управление весь дом и земельный участок.*

*Зарегистрировав в дальнейшем земельно-имущественный комплекс в качестве кондоминиума, жители - собственники квартир получают свою долю в общем имуществе дома и земельном участке, а квартиры приобретают более высокую стоимость. Наша собственность в доме - это наш капитал, которым Вы можете всегда распорядиться. Главная задача его владельца в том, чтобы с годами этот капитал приумножался.*

*Существующая система жилищно-коммунального хозяйства с отсутствием реального хозяина в доме, с ежегодным сокращением государственных дотаций из бюджета города уже не в состоянии обеспечить сохранность нашего капитала.*

*Во всем мире доказано на практике, что самоуправление - наиболее эффективный способ управления своей собственностью. Примеры тому есть и у нас: дачные и садовые товарищества, авто и гаражные кооперативы.*

**СОЗДАНИЕ ТСЖ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ РАЗУМНОЕ. ЭФФЕКТИВНОЕ  
ХОЗЯЙСТВОВАНИЕ И ПОЗВОЛЯЕТ:**

- реально осуществлять защиту прав и интересов жителей дома; самим управлять, распоряжаться и лучше использовать свои финансовые средства, изыскивать дополнительные источники финансирования, внедрять современные энерго-ресурсосберегающие технологии, воспитывать бережливость;
- рационально использовать нежилую площадь дома, извлекать из нее доход, получать на цели товарищества плату за аренду нежилых помещений в доме;
- рационально пользоваться своим земельным участком, строить, ремонтировать и реконструировать свой дом, улучшать благоустройства территории;
- получать долгосрочные беспроцентные ссуды под залог своей собственности;
- приобретать движимое и недвижимое имущество, паи, облигации, акции и другие ценные бумаги;
- самим заключать договора на обслуживание, определять объемы и качество работ, нанимать подрядчиков, принимать выполненные работы;
- воспитывать в собственнике, нанимателе, арендаторе чувство хозяина дома и ответственность за его сохранность, безопасность, качество окружающей среды, пробуждать инициативу и творчество жителей дома;
- улучшать добрососедские отношения.

ТСЖ имеет и свои обязанности, главные из которых: обеспечить нормальные условия проживания, санитарное состояние домовладения, нормальную эксплуатацию и выполнение договорных обязательств.

ТСЖ может быть создано только на добровольной основе.

В соответствии с действующим законодательством в доме будет проведено собрание собственников квартир и нежилых помещений. На собрании будет выбран способ управления кондоминиумом, избрано правление товарищества, ревизионная комиссия, утверждены Устав ТСЖ и название товарищества. Закон предусматривает выбор нескольких схем управления ТСЖ:

- набор штата и обслуживающего персонала;

- наем на работу профессионального управляющего;
- заключение договора на обслуживание с дирекцией единого заказчика.

Неприватизированные муниципальные квартиры, а также арендованные нежилые помещения остаются в собственности города и передаются в управление товариществу.

Работа правления ТСЖ по созданию кондоминиума, как единого комплекса недвижимого имущества, требует тщательного финансово - экономического анализа, оформления многих документов и регистрации в городском комитете по государственной регистрации прав собственности и сделок с ней, а так же в земельном комитете. Только после этого дом может быть передан с баланса дирекции единого заказчика в управление ТСЖ.

Сложную многомесячную работу по созданию кондоминиума могут выполнить избранные в члены правления, грамотные, инициативные, деловые, честные и порядочные люди, которые в нашем доме наверняка найдутся.

Для выявления общественного мнения собственников квартир в нашем доме просим ответить на два вопроса:

1. Поддерживаете ли вы идею передачи дома в самоуправление и создание ТСЖ?

«Да»                      «Нет»  
(нужное подчеркнуть)

2. Если поддерживаете, то кого из собственников квартир нашего дома хотели бы видеть в составе правления.

Собственник квартиры № \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф. И. О.)

Собственник квартиры № \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф. И. О.)

Дата заполнения \_\_\_\_\_

Собственник квартиры № \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф. И. О.)

Это обращение после заполнения опустить в почтовый ящик квартиры № \_\_\_\_, или передать старшему Вашего подъезда тов. \_\_\_\_\_

Надеемся, что Вы сможете лично принять участие в собрании. Предоставление полномочия на представительство на собрании должно быть правомочным. Заранее благодарим Вас за продуманные ответы. С наилучшими пожеланиями.

Руководитель инициативной группы: \_\_\_\_\_

Приложение 4

## Проект устава товарищества собственников жилья

Устав утверждён общим собранием членов Товарищества  
« \_\_\_\_\_ » от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
(название)

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Товарищество \_\_\_\_\_ собственников \_\_\_\_\_ жилья  
« \_\_\_\_\_ »  
(название)

(далее – *Товарищество*), создано решением общего собрания собственников помещений кондоминиума и их представителей (протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.) для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с Законом Российской Федерации «О товариществах собственников жилья», законами и нормативными актами города Москвы.

Местонахождение (юридический адрес) Товарищества:

\_\_\_\_\_ (при наличии в кондоминиуме нескольких жилых зданий перечислить их почтовые адреса)

1.1 Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли, Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 41 Закона Российской Федерации «[О товариществах собственников жилья](#)». Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.2 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.3 Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и исполнять обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.



1.4 Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума, приобретённого на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счёт дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и актами города Москвы.

1.5 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество отвечает по обязательствам своих членов.

1.6 Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления - также и этими договорами.

## **2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

2.1 Товарищество создаётся для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

2.2 Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдача в аренду, в наём либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества;
- обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;
- защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утверждённых общим собранием членов Товарищества;

- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными ему Уставом, кредитов банков, в том числе под залог не движимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Закона Российской Федерации «[О товариществах собственников жилья](#)» и законодательством для некоммерческих организаций;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

#### *3.1 Товарищество имеет право:*

- 3.1.1. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.
- 3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания кондоминиума, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчётным счётом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.
- 3.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

- 3.1.4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании законодательных актов Российской Федерации, города Москвы, настоящего Устава и решений общего собрания домовладельцев.
- 3.1.5. Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания домовладельцев.
- 3.1.6. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.
- 3.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.
- 3.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.
- 3.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.
- 3.1.10. С согласия общего собрания домовладельцев надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.
- 3.1.11. Получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.
- 3.1.12. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причинённых Товариществу убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.
- 3.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

## 3.2 Товарищество обязано:

- 3.2.1. Выполнять требования Закона РФ [«О товариществах собственников жилья»](#), иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации и города Москвы, а также Устава.

3.2.2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.3. Обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания домовладельцев.

3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме, обеспечивать контроль над использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

3.2.5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав кондоминиума, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

3.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в кондоминиуме, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в кондоминиуме.

3.2.8. Представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

#### **4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ**

4.1. Общим имуществом в кондоминиуме, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, перечисленные в ст. 7 Закона Российской Федерации «[О товариществах собственников жилья](#)» и Законе города Москвы от 9.11.94 г. № 19-87 «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений».

4.2. Общее имущество в кондоминиуме, как правило, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4.3. По решению домовладельцев, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.4. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме. Распределение долей закрепляется соглашением участников долевой собственности на общее имущество.

4.5. Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.6. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

4.7. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего домовладельца.

4.8. Домовладельцы в кондоминиуме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 4.4 настоящего Устава).

4.9. Не использование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

## **5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

5.1 Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники помещений (жилых и нежилых) в кондоминиуме, а также юридические лица, которым государственное или муниципальное недвижимое имущество в кондоминиуме принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

5.2 Членство в Товариществе возникает у домовладельца, проголосовавшего на общем собрании домовладельцев за создание Товарищества, но только после государственной регистрации Товарищества. Иные домовладельцы становятся членами Товарищества по их добровольному письменному волеизъявлению в Правление Товарищества, но только после его государственной регистрации. В дальнейшем (после организации Товарищества) все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами Товарищества после

возникновения у них права собственности на помещение (государственной регистрации права собственности) по их добровольному письменному волеизъявлению в Правление Товарищества. Принудительное членство в Товариществе не допускается.

5.3 Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица - собственника помещения в кондоминиуме, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества его правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

### **6.1 Член Товарищества обязан:**

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, ст. 15-18 Закона Российской Федерации «[О товариществах собственников жилья](#)», правила проживания в кондоминиуме, а также другие решения, принятые общим собранием членов Товарищества;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания;
- соблюдать государственные технические, противопожарные санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.

### **6.2 Член Товарищества имеет право:**

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательств, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать в наём или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, предусмотренном законодательством;

- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в кондоминиуме;
- завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

## **7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 7.1 Высшим органом управления Товарищества является общее собрание.
- 7.2 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.
- 7.3 Контроль над работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет ревизионная комиссия.

## **8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

### 8.1 Организация общего собрания:

8.1.1 Уведомление о проведении общего собрания направляется правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путём почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

8.1.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.1.3. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.

8.1.4 Общее собрание правомочно, если на нём присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев.

8.1.5 Общее собрание ведут председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов правления. В случае

отсутствия членом правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Собрание по выбору способа управления кондоминиумом или учредительное собрание Товарищества ведёт инициатор собрания.

8.1.6 Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

8.2 Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

8.3 Годовое общее собрание членов Товарищества (домовладельцев) проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

8.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;
- решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;
- принятие решения о получении заёмных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- введение ограничений на использование общего имущества;
- избрание правления и ревизионной комиссии;



- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчёта о его выполнении;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и его оборудования;
- рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка и положения об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества;
- определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

8.5 Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесённые к компетенции правления.

8.6 Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-6 пункта 8.4 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

## **9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

9.1 Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок, установленный настоящим Уставом (но не более чем на 2 года), и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания.

Уставом Товарищества могут быть предусмотрены:

- а). Раздельное голосование по группам домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений (жилых или нежилых) в кондоминиуме и решаемых вопросов;

б). Увеличение количества голосов, необходимых для принятия решений по вопросам, отнесённым Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

В случае, когда в государственной (муниципальной) собственности находятся более 30% площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке.

9.2 Правление избирает из своего состава председателя.

9.3. В обязанности правления входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчётов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- представительство Товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наём рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- ведение списков членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества;

9.4 Заседание правления признаётся правомочным при участии в нём большинства членов правления.

9.5 Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счету в банке, в соответствии с финансовым планом.

(Максимальный размер средств, которыми правление может оперировать единовременно в чрезвычайных ситуациях вне рамок утверждённого общим собранием финансового плана, может быть ограничен в Уставе Товарищества решением общего собрания.)

9.6 Правление собирается на свои заседания не реже 1 раза в месяц.

## **10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

10.1 Председатель правления избирается на срок \_\_\_\_\_, но не более чем на срок работы правления.

10.2 Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества.

## **11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ**

11.1 Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием из числа членов Товарищества (за исключением членов правления) не более чем на 2 года.

11.2 Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

11.3 Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчёту и размерам обязательных платежей и взносов;
- созывает в случае необходимости внеочередное общее собрание членов Товарищества.

## **12. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА**

### 12.1 Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений.

12.2 Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания Товарищества.

12.3 Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием.

## **13. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

13.1 Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

13.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

13.3 Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;
- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления кондоминиумом;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:

а). В связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;

б). В случае осуществления деятельности по управлению жилищным фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке;

в). При осуществлении деятельности, запрещённой законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

#### ***ПОРЯДОК ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА:***

13.3.1. В случае ликвидации кондоминиумом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

13.3.2 Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее сем для месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

13.3.3 Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

13.3.4 По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации, по согласованию с Московской регистрационной палатой.

13.3.5 Если имеющихся у ликвидируемого Товарищества денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

13.3.6 Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очерёдности, установленной ст. 64 Гражданского кодекса РФ (ч. 1). В соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

13.3.7. После завершения расчётов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшем решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с Московской регистрационной палатой.

13.3.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчётов с кредиторами, распределяется, как правило, в соответствии с долями участия членов Товарищества либо в ином порядке, установленном настоящим Уставом, по отдельным видам имущества.

13.3.9 Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество - прекратившее существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц Московской регистрационной палаты.

#### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

14.2 Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании (если не предусмотрено иное). Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Закону Российской Федерации «[О товариществах собственников жилья](#)» и другим законодательным актам Российской Федерации и города Москвы и подлежат государственной регистрации.

14.3 Настоящий Устав составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

14.4 Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закреплённым за каждым домовладельцем.

Приложение 5

## ПРИМЕР СОСТАВЛЕНИЯ ПОВЕСТКИ ДНЯ И ФОРМЫ УВЕДОМЛЕНИЯ О СОЗЫВЕ СОБРАНИЯ

Адрес: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_

### ПОВЕСТКА ДНЯ ОРГАНИЗАЦИОННОГО СОБРАНИЯ ЖИЛЬЦОВ ДОМА

Организация Товарищества собственников жилья

Дата проведения собрания " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2002 г.

Место проведения собрания \_\_\_\_\_

Время: \_\_\_\_\_

#### **Повестка дня:**

Доклад одного из членов инициативной группы жильцов об организации в доме Товарищества собственников жилья.

1. Обсуждение вопроса о технологическом состоянии дома.
2. Рассмотрения вопроса об определении и распределение долей участников всех домовладельцев.
3. Рассмотрение устава.
4. Утверждение названия ТСЖ.
5. Избрание Правления ТСЖ.
6. Утверждение ревизора.

*Председатель собрания* \_\_\_\_\_

*Секретарь собрания* \_\_\_\_\_ *Дата* \_\_\_\_\_

### ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ О СОЗЫВЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ

## УВЕДОМЛЕНИЕ

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2002 г.

по адресу: \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_ часов состоится Общее собрание домовладельцев дома № \_\_\_\_

Собрание созывается по инициативе Председателя инициативной группы создания Товарищества собственников жилья

### Повестка дня:

1. "Об образовании домовладельцами Товарищества собственников жилья" (ТСЖ), в соответствии с Федеральным Законом о ТСЖ в доме, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_

2. Утверждение Устава Товарищества.

3. Выборы Правления Товарищества и Ревизионной комиссии.

4. Решения вопроса об оформлении земли в нормативных размерах в собственность ТСЖ.

5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности.

*Председатель инициативной группы* \_\_\_\_\_

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2002 г.

### ПРИМЕР СОСТАВЛЕНИЯ ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:



### Протокол общего собрания жителей дома

Адрес: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

Дата проведения собрания " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_, 2002 г.

Место проведения собрания: \_\_\_\_\_

Время: \_\_\_\_\_

Присутствовало \_\_\_\_\_ человек

Из них собственников жилых и нежилых помещений \_\_\_\_\_ человек

#### Повестка дня:

1. Создание и организация Товарищества.
2. Обсуждение вопроса о техническом состоянии дома.
3. Вопрос об определении и распределении долей участия всех домовладельцев.
4. Рассмотрение устава ТСЖ.
5. Утверждение Товарищества собственников жилья.
6. Избрание Правления ТСЖ.
7. Утверждение ревизора ТСЖ.

По повестке дня выступили \_\_\_\_\_

#### Постановили:

1. Создать на базе жилого дома, расположенного по адресу:

Адрес: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

(указать количество квартир, в т. ч. приватизированных)

Жилищное Товарищество – Товарищество собственников жилья

(название)

За создание Товарищества \_\_\_\_\_ голосов,

против \_\_\_\_\_ голосов,

воздержалось \_\_\_\_\_ голосов.

2. Утвердить Устав.

3. Поручить \_\_\_\_\_ (ФИО)

обратиться в соответствующие организации города с просьбой о регистрации Товарищества. Оплатить необходимые расходы для регистрации Товарищества. Подготовить документы для регистрации.

### СПИСКИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

№№ п/п	Номер квартиры	Адрес проживающих	Паспорт, серия	Кем выдан	Телефон (дом.)	Примеч.
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						

14						
----	--	--	--	--	--	--

**БЮЛЛЕТЕНЬ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОЛОСОВАНИЯ**  
(ПРИЛОЖЕНИЕ К ПРОТОКОЛУ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ)

№ квартиры	Присутствовали	Общая пл. жил.	Число	Результаты
172				
188				
197				
223				
234				
235				
250				

Названия жилых помещений (общей площадью кв. м)	Названия нежилых помещений (общей площадью кв. м)


Голосов голосования	
+ или-	+ или-
за	за
против	против

*Подпись* \_\_\_\_\_

### **I. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:**

1. Приватизированные квартиры \_\_\_\_\_
2. Муниципальные (ведомственные) квартиры \_\_\_\_\_

### **II. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:**

1. Нежилые помещения, принадлежащие частным лицам и компаниям:  
\_\_\_\_\_

2. Нежилые помещения, принадлежащие муниципалитету:  
\_\_\_\_\_

Общее число голосов в Товариществе на дату поведения \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛЕЙ УЧАСТИЯ ВСЕХ  
ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ**