УДК 330

Г. В. Сорокина, М. А. Сорокин

ПРАВОВАЯ ОСНОВА СОЗДАНИЯ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФОНДОВ НА ЦЕЛИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Рассматривается проблема аккумулирования денежных средств на цели капитального ремонта многоквартирного дома с учетом существующего правового поля, а также предложены рекомендации по изменению нормативных документов.

Ключевые слова: капитальный ремонт, долгосрочные фонды денежных средств, товарищество собственников жилья, финансовый план дома.

Согласно концепции действующего жилищного законодательства бремя расходов на содержание общего имущества возлагается на собственников помещений (п. 1 ст. 39 ЖК РФ). Кроме того, в пп. 2 п. 1 ст. 154 ЖК РФ специально оговорено, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. По нормам ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Как установлено ст. 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению [2]. Применительно к общему имуществу собственников помещений в многоквар-

тирном доме это положение конкретизировано в п. 1 ст. 39 (собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме) и п. 1 ст. 158 ЖК РФ (собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения) [3]. Получается, что лицо, обладающее на праве частной собственности помещением в многоквартирном доме (жилым или нежилым), обязано участвовать в расходах на содержание общего имущества.

Это значит, что в общем случае Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества, только если помещения в многоквартирных домах находятся в государственной или муниципальной собственности. Однако в настоящее время государственная политика предусматривает выделение бюджетных средств на капитальный ремонт домов даже в случае отсутствия доли публично-правового образования в праве общей собственности. Задачи надлежащего содержания общего имущества решают управляющие организации и ТСЖ (в зависимости от выбранного способа управления домом) [9].

Предлагаем посмотреть на ситуацию с другой стороны. Повторим, что капитальный ремонт общего имущества – «разовая акция», предполагающая особый порядок санкционирования (специальное решение общего собрания, утверждающее стоимость, сроки, перечень работ). Решение принимается в особом порядке – общим собранием собственников помещений, квалифицированным большинством (2/3) голосов (пп. 1 п. 2 ст. 44, п. 1 ст. 46 ЖК РФ, п. 18, 21 Правил содержания общего имущества) [3]. В настоящее время у большинства граждан нет возможности самостоятельно оплатить капитальный ремонт многоквартирного дома, несмотря на соответствующую обязанность, закрепленную законодательно. Именно поэтому государство принимает участие в столь важном процессе – сохранении жилищного фонда. Однако целью властей является не просто выполнение своих социальных функций, а запуск рыночных механизмов в сфере ЖКХ.

Так, Фонд содействия реформированию ЖКХ в скором времени прекращает свою деятельность: до этого момента государство планирует «привести в порядок» дома, которые не ремонтировались долгое время, и затем полностью переложить

время их содержания на собственников. Таким образом, сейчас инициатива проведения ремонта исходит в большей степени от органов власти, а собственникам помещений отводится лишь роль помощников. При переходе на полноценные рыночные отношения эту финансовую обязанность должны будут выполнять собственники. В связи с тем, что некоторые работы по капитальному ремонту общедомового имущества в финансовом плане могут составлять несколько годовых расходов на текущее содержание и данный размер может быть финансово не подъемным для некоторых собственников, мы предлагаем создавать долгосрочный фонд на цели капитального ремонта.

ТСЖ обладает таким объемом полномочий, которым его наделили закон и собственники. В первую очередь деятельность товарищества связана с исполнением различных обязанностей. Одной из них может являться сбор денежных средств на капитальный ремонт с собственников и размещение их с целью сохранности.

Правление товарищества вправе распоряжаться денежными средствами в соответствии с финансовым планом ТСЖ (п. 4 ст. 151 ЖК РФ), который, в свою очередь, утверждается общим собранием членов ТСЖ (пп. 8 п. 2 ст. 145 ЖК РФ) [3].

Как уже было сказано выше, решение о проведении ремонта принимается квалифицированным большинством (2/3) голосов, следовательно, обязанность осуществлять отчисления в специальный фонд на капремонт возникает также у всех собственников, несмотря на то что в соответствии с пп. 5 п. 2 ст. 145 ЖК РФ образование специальных фондов товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества составляют средства ТСЖ (пп. 1 п. 2 ст. 151 ЖК РФ). При этом имущество товарищества обособлено от имущества его членов (п. 6 ст. 135 ЖК РФ) [3]. Поэтому внесенные товариществу целевые взносы поступают в его собственность, следовательно, и доходы от их использования (в виде процентов по депозиту) составляют имущество ТСЖ. Собственники помещений не вправе претендовать на такие доходы никаким иным образом, кроме получения выгоды от направления этих средств на управление многоквартирным домом.

Более того, такое распределение противоречит гражданскому законодательству. Напомним, что ТСЖ – некоммерческая организация (п. 1 ст. 135 ЖК РФ) [3]. В соответствии с п. 1 ст. 50 ГК РФ некоммерческой является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности и не распределяющая полученную

прибыль между участниками. Следовательно, ТСЖ не вправе распределять полученные доходы между своими членами.

При этом распоряжение данными средствами осуществляется правлением товарищества на основании решения общего собрания членов ТСЖ. Целесообразным представляется направление полученных доходов на проведение капитального ремонта. Собственники только выиграют от увеличения фонда на ремонт. Не исключается возможность направления полученных в виде процентов средств на иные нужды. Главное, чтобы эти средства были направлены на достижение целей, связанных с управлением многоквартирным домом [8].

Таким образом, последнее слово в решении вопроса о расходовании средств на капремонт остается за большинством собственников, несмотря на то что эти деньги относятся к средствам ТСЖ (ч. 2 ст. 151 ЖК РФ).

Размещая средства, предназначенные для проведения капремонта, ТСЖ рассчитывает на получение дохода. Товариществу надо иметь в виду, что в целях налогообложения доход, полученный от временного размещения целевых средств, учитывается в составе внереализационных доходов (п. 6 ст. 250 НК РФ), следовательно, облагается налогом на прибыль (либо единым налогом, уплачиваемым в связи с применением УСНО).

В соответствии с п. 2 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде целевых поступлений на содержание некоммерческой организации и ведение ею уставной деятельности [1]. Основным условием применения данной нормы является соблюдение целевого назначения средств согласно решению общего собрания (то есть расходование средств только на капремонт). Кроме того, товариществу следует вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений.

По мнению Минфина, в качестве критериев отнесения деятельности по размещению временно свободных остатков целевых средств, полученных в виде целевого финансирования, в приносящих доход финансовых активах к предпринимательской деятельности могут использоваться следующие обстоятельства:

- 1) наличие расходов, направленных на получение дохода, является основным критерием отнесения деятельности к предпринимательской;

- 2) некоммерческая организация должна представить документальное обоснование принимаемых решений о размещении временно свободных остатков целевых средств в приносящих доход

финансовых активах с точки зрения минимизации риска потери (обесценивания) соответствующих средств;

3) некоммерческая организация должна представить обоснование целесообразности неполного использования целевых средств в том периоде, в котором они получены ею, с размещением свободных остатков таких средств на депозитных счетах в учреждениях банков по сравнению со стратегией полного использования средств в текущем периоде, в том числе обоснование того, что наличие временно свободных остатков целевых средств не приведет к сокращению масштабов деятельности некоммерческой организации (ее прекращению), а получение дохода позволит за счет накопления средств наиболее эффективно достигнуть уставных целей.

Из изложенного следует, что закон не запрещает ТСЖ размещать временно свободные денежные средства с целью их сохранения (но не с целью извлечения прибыли). Соответствующее решение может быть принято как общим собранием всех собственников (наиболее предпочтительно), так и общим собранием членов товарищества. В отсутствие четких правовых норм, регулирующих вопросы, связанные с размещением средств, полученных от собственников, на депозите, решение общего собрания должно максимально восполнить все пробелы.

Согласно Инструкции по применению Плана счетов для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, средств, поступивших от других организаций и лиц, бюджетных средств предназначен счет 86 «Целевое финансирование».

Порядок составления бухгалтерских записей, отражающих поступление и расходование бюджетных субсидий, регламентируется ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи». Поскольку при проведении ремонта домов, находящихся в управлении, организация не осуществляет капитальных расходов, формирующих или увеличивающих стоимость ее основных средств, руководствоваться следует порядком отражения государственной помощи, выделяемой на финансирование текущих расходов. Напомним, что при наличии уверенности в том, что условия предоставления бюджетных средств будут выполнены, а сами средства получены, управляющая организация отражает задолженность по целевому финансированию, которая погашается по мере поступления средств.

В пункте 9 ПБУ 13/2000 указано, что использование средств целевого финансирования отражается в момент осуществления расходов [6]. Данный

бухгалтерский стандарт основан на том, что расходы, финансируемые из бюджета, осуществляются в рамках основной производственной деятельности и в дальнейшем участвуют в формировании финансового результата от реализации. В нашем же случае все иначе: управляющая организация не реализует работы и услуги по капитальному ремонту – она получает компенсацию расходов. Стоимость «капитальных» работ, выполненных подрядчиками, нельзя списать в составе себестоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества – информация о себестоимости в таком случае будет искажена. Поэтому, на наш взгляд, стоимость капитального ремонта не следует отражать на счете 20. Предлагаем использовать для этого транзитный счет 76, который в дальнейшем «закроется» на счет учета прочих доходов и расходов. Итоговый результат от операции будет нулевым, что полностью соответствует ее экономической сущности. Выбранный порядок учета следует закрепить в учетной политике организации для целей бухгалтерского учета.

Литература

1. Часть вторая Налогового кодекса Российской Федерации, утверждена Федеральным законом от «05» августа 2000 г. № 117-ФЗ. – Принята Государственной думой 19 июля 2000 года, одобрена Советом Федерации 26 июля 2000 г.
2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации, утверждена Федеральным законом от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. – Принята Государственной думой 21 октября 1994 г.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации, утвержден Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // «Российская газета». – 2005. – 12 янв. – № 1;
4. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
5. Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
6. Приказ Минфина РФ от 16 октября 2000 г. N 92н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000».

7. *Емельянова Е. В.* Собственник нежилого помещения участвует в содержании общего имущества // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение – 2001. – № 1.

8. *Шарикова Т. Ю.* Размещение целевых средств ТСЖ на депозите // Жилищно-комму-

нальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2010. – № 5.

9. *Тарасова А.* Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ // Жилищное право. – 2011. – № 9.