

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ПОСТРОЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ¹

А.Н. Сухарев

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

Рассмотрены концептуальные аспекты организации финансового механизма при непосредственном управлении многоквартирным домом как альтернативной модели коллективного управления без создания юридического лица. Показаны преимущества и недостатки такой системы управления многоквартирным домом. Статья подготовлена по итогам выступления автора на Международной научно-практической конференции «Социально-экономическая траектория развития России: категорический императив бытия во времени и пространстве», Тверь, Тверской государственный университет, 31 октября – 1 ноября 2019 г. Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-010-00090 «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости».

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

В Жилищном кодексе РФ предусмотрена возможность осуществления в многоквартирном доме непосредственного управления собственниками помещений в нем (непосредственное управление)². Многоквартирным домом является дом, в котором имеется две и более квартир, имеющих выходы в общие помещения или на придомовую территорию (как у таунхаусов). В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме с количеством квартир более четырех собственники помещений обязаны избрать совет дома и его председателя. Совет является представительским органом управления многоквартирным домом и не требует специальной регистрации в государственных органах или органах местного самоуправления. В случае создания в доме ТСЖ или жилищного кооператива совет дома прекращает свои полномочия.

Члены совета обычно не получают денежного вознаграждения, но при принятии такого решения оно может им выплачиваться. Такая выплата может производиться за счет двух источников: средств жилищ-

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-010-00090 «Исследование финансово-экономических аспектов деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ и разработка предложений по повышению их финансовой устойчивости».

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.05.2019 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

ных платежей, уплачиваемых управляющей компанией. или за счет специального дополнительного сбора.

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

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

Недостатками такой формы управления являются: возможное отсутствие лица (руководителя организации), отвечающего за качество и своевременность оказания жилищных услуг или решение иных проблем многоквартирного дома и его жителей (эффект размывания ответственности). Председатель совета многоквартирного дома, в отличие от председателя правления ТСЖ или жилищного кооператива, не является должностным лицом и на него не распространяется административная ответственность за нарушения в сфере жилищного законодательства³.

Законодательство не регламентирует финансовые аспекты функционирования непосредственного управления. Если финансовые аспекты деятельности юридического лица, оказывающего жилищные услуги, регламентируются Гражданским кодексом РФ, федеральными законами об организационно-правовых формах тех или иных организаций, документами Министерства финансов РФ об организации и ведении бухгалтерского учета и проч., то у непосредственного управления все это отсутствует. Граждане сталкиваются с проблемой формирования альтернативных финансовых отношений, не урегулированных корпоративным правом и не оформленных в «стандартные» правовые рамки. Сообщество таких граждан, не являясь юридическим лицом и не может иметь отдельно от этих граждан права и обязанности, что следует считать характерной особенностью в построении и организации финансовой модели непосредственного управления. Все это приводит к непониманию правового механизма функционирования непосредственного управле-

³ См.: Абсулова Е.В. Достоинства и недостатки непосредственного управления многоквартирными домами // В сборнике: Право и политика: теоретические и практические проблемы Сборник материалов 6-й Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор Т.А. Мечетина. 2018. С. 6 - 8; Павлова Г.Г. Проблемы практики непосредственного управления многоквартирным домом // Вестник Челябинского государственного университета. 2014. № 2 (331). С. 50 - 52; Рецлов С.О. Проблемы электроснабжения при непосредственном управлении многоквартирным домом // Бюллетень нотариальной практики. 2007. № 2. С. 32 - 35 и др.

ния, а также границ и возможностей организации системы финансовых отношений (ведь, как известно, финансы основаны на нормах права).

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

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

- 1) заключением договоров всеми или квалифицированным большинством собственников помещений многоквартирного дома;
- 2) заключение договоров уполномоченным общим собранием дома лицом (один из собственников помещений в нем).

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

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

а) финансовое планирование – планирование поступления целевых взносов на обслуживание дома (с учетом коэффициента их собираемости) и производимых расходов;

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

в) покрытие кассовых разрывов – обеспечение возможности покрытия расходов вне зависимости от времени поступления дохода в рамках бюджетного года;

г) финансовая ответственность – ориентирована преимущественно на полное взыскание целевых сборов на содержание многоквартирного дома;

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

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

Таблица 1. Варианты формирования и использования средств при непосредственном управлении многоквартирным домом

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

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

Таблица 2. Возможная организация эффективного администрирования расходования средств при непосредственном управлении многоквартирным домом

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

Отметим, что Жилищный кодекс РФ (ст. 161) прямо запрещает создание совета многоквартирного дома одновременно для нескольких многоквартирных домов. Формирование органа управления несколькими многоквартирными домами без образования ТСЖ или жилищного кооператива может быть осуществлено путем создания территориального общественного самоуправления (ТОС) в соответствии с федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»⁴. ТОС является элементом системы местного самоуправления, а не институтом жилищного законодательства, но, несмотря на это, может эффективно и комплексно решать вопросы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг и управлению многоквартирным домом (многоквартирными домами). Минимальной единицей, в рамках которой может быть создан ТОС, является подъезд многоквартирного дома (а ведь в подъезде может быть всего одна квартира). ТОС может быть создан как в виде юридического лица, так и без такового, а его регистрация осуществляется органом местного самоуправления.

⁴ Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом имеет преимущество – возможность организации простой и эффективной системы внутренних финансовых отношений (построение разных простых финансовых моделей, понятных и доступных жителям). Одновременно имеется недостаток – наличие непонимания легитимности создаваемых финансовых моделей и их юридического закрепления.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.05.2019 г.) // СПС КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 01.05.2019 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс».
3. Абсулова Е.В. Достоинства и недостатки непосредственного управления многоквартирными домами // В сборнике: Право и политика: теоретические и практические проблемы Сборник материалов 6-й Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор Т.А. Мечетина. 2018. С. 6-8.
4. Павлова Г.Г. Проблемы практики непосредственного управления многоквартирным домом // Вестник Челябинского государственного университета. 2014. № 2 (331). С. 50-52.
5. Рецлов С.О. Проблемы электроснабжения при непосредственном управлении многоквартирным домом // Бюллетень нотариальной практики. 2007. № 2. С. 32-35.

Об авторе:

СУХАРЕВ Александр Николаевич – доктор экономических наук, профессор кафедры конституционного, административного и таможенного права ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», e-mail: su500005@yandex.ru

CONCEPTUAL ASPECTS OF CONSTRUCTING A FINANCIAL MODEL OF DIRECT MANAGEMENT OF AN APARTMENT HOUSE

A.N. Sukharev

Tver State University

The article considers the conceptual aspects of the organization of the financial mechanism for direct management of an apartment building as an alternative model of collective management without creating a legal entity. The advantages and disadvantages of such an apartment building management system are shown. The article was prepared based on the results of the author's speech at the International scientific and practical conference «Socio-economic trajectory of Russia's development: the categorical imperative of being in time and space», Tver, Tver state University, October 31-November

Вестник ТвГУ. Серия «Право». 2020. № 1 (61).

1, 2019. The study was performed with financial support RFBR, research project No. 18-010-00090 "Study of the economic and financial aspects of managing companies in the housing sector and elaboration of proposals on improving their financial stability».

Keywords: *apartment building, direct management, house advice, financial mechanism.*

About the author:

SUCHAREV Alexander – Doctor of Economics, professor of constitutional, administrative and customs law Tver State University, e-mail: su500005@yandex.ru

Сухарев А.Н. Концептуальные аспекты построения финансовой модели непосредственного управления многоквартирного дома // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2020. № 1 (61). С. 159 – 165.