

Н.В. Куканова, Е.Ю. Подделкова, А.А. Старикова

**КОНТРОЛЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

*Управление жилищно-коммунальным хозяйством – сфера достаточно молодая, так как перевод жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на рыночные условия работы был осуществлен только в 2007 г. Управление данной сферой – процесс непростой, сопровождающийся множеством проблем. В связи с этим, с появлением в сфере жилищно-коммунального хозяйства товариществ собственников жилья (ТСЖ) встает вопрос об их эффективной работе и возможности сделать управление ЖКХ более эффективным, современным, мобильным.*

*Ключевые слова: товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), жилищный кодекс, ревизионная комиссия, смета доходов и расходов*

UDC 349.44:347.72

N.V. Kukanova, E.Ju. Poddelkova, A.A. Starikova

**TSZH (PARTNERSHIP OF DWELLINGS OWNERS) ACTIVITY CONTROL**

*Management of housing and communal services is a young enough sphere as the transfer of housing and communal services (ZHKH) to market conditions was carried out only in 2007. Management of this sphere is not an easy process, accompanied by a set of problems. In this connection, with the appearance of partnerships of dwelling owners (TSZH) in the sphere of housing and communal services there arises a question of their effective work and possibility to make housing and communal services management more effective, modern and mobile.*

*Keywords: partnerships of dwelling owners (TSZH), housing and communal services (ZHKH), housing codex, auditing committee, incomes and expenses budget*

Актуальность данной темы заключается в том, что деятельность ТСЖ невозможно отследить без проведения такого «мероприятия», как контроль качества оказываемых услуг и тех работ, которые производятся в соответствии с действующим законодательством и договорными обязательствами. Существует масса документов и нормативных актов, с помощью которых регулируется контроль качества, а также ряд служб, которые имеют полномочия на это.

В первую очередь, право контролировать качество предоставленных коммунальных услуг получают компании и организации, которые взяли на себя функцию управления многоквартирным домом, и товарищества собственников жилья в том числе. Основание для совершения этого контроля является заключенный договор управляющей организации с собственниками помещений в доме. Практически во всех случаях собственники жилья также могут осуществлять контроль качества услуг, которые им оказывают сторонние организации.

Согласно новому Жилищному кодексу РФ (в ред. от 29.02.2012 №15-ФЗ), жильцы, являющиеся собственниками своих квартир, могут объединяться для того, чтобы управлять принадлежащим им имуществом. Одна из разновидностей подобной структуры – товарищество собственников жилья (ТСЖ). Это не коммерческая организация, образованная собственниками помещений (жилых и нежилых) для совместного управления многоквартирным домом и решения вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – достаточно новая форма объединения граждан, имеющих в собственности жилые помещения в многоквартирных домах. До принятия Жилищного кодекса (ЖК) РФ деятельность ТСЖ регулировал Федеральный закон «О товариществах собственников жилья», который утратил силу с 1 марта 2005 г. Теперь все вопросы, связанные с товариществами, регулирует новый ЖК РФ.

ТСЖ учреждается на общем собрании собственников жилья данного многоквартирного дома, при этом необходимо, чтобы за создание ТСЖ проголосовало большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Голосование на собрании осуществляется по пропорциональному принципу: чем больше площадь квартиры, тем больше голосов у данного собственника.

Собственники сами решают вступать или не вступать в ТСЖ. Однако число его членов должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Государственная регистрация осуществляется по общим для всех юридических лиц правилам.

Когда жильцы новостройки или дома, построенного уже давно, принимают решение об образовании ТСЖ, они должны хорошо представлять себе как положительные, так и отрицательные моменты такого объединения.

К минусам создания ТСЖ можно отнести более высокие эксплуатационные платежи, несовершенство законодательства и механизмов взаимодействия ТСЖ с городскими структурами, отсутствие инициативы, непонимание со стороны жильцов.

К плюсам относим возможность влиять на политику управляющей компании, возможность сокращать расходы жильцов за счет резервов дома и грамотной работы управляющих, возможность выбирать эксплуатирующую компанию и контролировать качество ее работы.

Для того чтобы ТСЖ функционировало, необходимы органы управления. Ими являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества. Общее собрание — это высший орган, который созывают в порядке, определенном в уставе. В компетенции общего собрания находятся следующие вопросы:

- внесение изменений в устав;
- принятие решения о реорганизации или ликвидации товарищества;
- избрание правления и ревизионной комиссии;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- образование специальных фондов, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности и отчета о его выполнении;
- рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии;
- определение размера вознаграждения членов правления;
- принятие решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество и т. д.

Общее собрание вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции правления товарищества.

О проведении общего собрания члены товарищества должны быть предупреждены не менее чем за 10 дней до даты проведения. Ведет собрание председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия — один из членов товарищества. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов ТСЖ.

Правление ТСЖ избирают из числа членов товарищества на срок, установленный уставом, но не более чем на два года. Из состава правления избирают председателя. Данное лицо действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют одобрения общего собрания и правления.

Правление товарищества вправе принимать решение по всем вопросам, за исключением отнесенных к компетенции общего собрания. Данный орган является исполнительным. В его обязанности входит контроль за своевременным внесением членами ТСЖ обязательных платежей и взносов, управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им, наем работников для его обслуживания и их увольнение, созыв общего собрания и другие действия, вытекающие из устава.

ТСЖ является общественной организацией, и весь груз контроля за ее деятельностью ложится на плечи членов товарищества. Государственные органы осуществляют, по сути, номинальный контроль соответствия деятельности ТСЖ его целям. Если наличие предприимчивого и нечестного председателя дополняется безынициативными жильцами, проконтролировать деятельность ТСЖ невозможно, да и никому не нужно. Однако при определенной степени мобилизации жильцов сделать деятельность товарищества прозрачной довольно просто. Среди наиболее эффективных методов контроля – ревизия и аудит. Рассмотрим более подробно проведение ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

Нередко на специализированных форумах, посвященных вопросам деятельности ТСЖ, можно встретить примерно один и тот же вопрос: «Горячая вода – еле теплая, лифт не работает, мусор не вывозится неделями, а тарифы за «управление» растут. Что делать?» Первым делом в такой ситуации имеет смысл провести ревизию своими силами, то есть проверить, куда уходят деньги. Осуществляет эту проверку ревизионная комиссия.

Формируется ревизионная комиссия путем выборов на общем собрании из числа членов ТСЖ или уполномоченных ими членов семей сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии не должны входить члены правления или председатель. В соответствии со статьей 150 ЖК РФ, ревизионная комиссия обязана не реже одного раза в год проверять финансовую деятельность ТСЖ, а именно:

- наличие утвержденных смет доходов и расходов;
- правильно ли составлена смета доходов и расходов, а также обоснованы ли расчеты по конкретным видам доходов и расходов;
- своевременно ли представляются сметы доходов и расходов на утверждение собственникам помещений;
- достоверно ли составлена отчетность по исполнению сметы доходов и расходов;
- каковы на основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов; авансовых отчетов) фактические поступления денежных средств и их расходование;
- какие тарифы применяются для оплаты жилья и коммунальных услуг;
- как распределяется экономия, полученная ТСЖ от оплаты за коммунальные услуги.

Также ревизионная комиссия обязана давать заключение о смете доходов и расходов на предстоящий год. По результатам проверки должен быть составлен отчет, который доводится до сведения общего собрания членов товарищества.

Составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной квартплаты для каждого собственника помещения.

Ревизионная комиссия проверяет:

1) наличие утвержденных смет доходов и расходов;  
2) правильно ли составлена смета доходов и расходов, а также обоснованы ли расчеты по конкретным видам доходов и расходов;

3) своевременно ли представляются сметы доходов и расходов на утверждение собственникам помещений;

4) достоверно ли составлена отчетность по исполнению сметы доходов и расходов.

Смета включает расходы, установленные законом и Уставом товарищества, а именно:

– административно-управленческие расходы (заработная плата персонала, содержание помещения правления товарищества (отопление, горячее и холодное водоснабжение, освещение, оплата услуг телефонной связи и др.), канцелярские расходы, содержание оргтехники, транспортные расходы, связанные со служебными поездками, и прочие подобные расходы);

– расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (заработная плата для обслуживающего персонала, расходы на инвентарь и материалы, дератизацию и дезинфекцию, дежурное освещение мест общего пользования, оплату по договорам о техническом обслуживании подрядными организациями т.п.);

– отчисления в образованный товариществом фонд капитального ремонта многоквартирного дома, резервный фонд и др.

Доходы товарищества могут складываться из следующих видов поступлений:

– обязательные платежи, вступительные и членские взносы членов товарищества;

– доходы от хозяйственной деятельности товарищества (например, в виде арендной платы за предоставление в пользование объектов общего имущества многоквартирного дома);

– субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение капитального и текущего ремонта;

– иные средства, в том числе средства, полученные от органов соцзащиты по услугам, оказанным льготным категориям граждан.

Ревизионная комиссия проверяет, какие тарифы применяются для оплаты жилья и коммунальных услуг, так как муниципальные тарифы не являются обязательными для ТСЖ.

Расходы ТСЖ подразделяются на затраты, связанные с уставной деятельностью и с коммерческой. Расходы, связанные с уставной деятельностью должны строго соответствовать расходом по смете. Необходимо обеспечить раздельный учет вышеназванных расходов.

Являясь некоммерческой организацией ТСЖ вправе расходовать средства строго по целевому назначению, то есть в соответствии с целями, определенными Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества.

На основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) ревизионная комиссия проверяет фактическое поступление денежных средств, а также их расходование. Проверка кассовых операций предусматривает полноту оприходования денежных средств, полученных в банке, и поступивших в кассу ТСЖ.

Проверка проводится по данным кассовых отчетов, кассовой книги, книги кассира-операциониста (при наличии кассового аппарата), бланков строгой отчетности для расчетов с населением, журналов-ордеров по счету 50 «Касса», главной книги.

Проверка операций по расчетному счету предусматривает:

а) проверку законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;

б) проверку целесообразности произведенных хозяйственных операций и их отражение на счетах в банке (соответствие учредительным документам, специфики деятельности ТСЖ).

Для проверки используются выписки банка с приложенными к ним документами, журналы-ордера по счету 51 «Расчетный счет», главная книга.

На основании первичных документов кассы и расчетного счета, ведомостей начисления квартплаты анализируется оплата жилищно-коммунальных услуг.

При проверке расчетов по подотчетным лицам следует обратить внимание на следующие сведения:

– наличие списка лиц, которым разрешено выдавать деньги на хозяйственные нужды;

– соответствует ли положениям нормативных актов порядок выдачи и расходования средств на хозяйственные нужды;

– соответствует ли положениям нормативных актов документальное оформление расчетов с подотчетными лицами;

– при наличии командировок, проверяется их целесообразность, оформление приказов, служебных заданий на командировку, оформление командировочных удостоверений.

Проверяются авансовые отчеты, журнал-ордер по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами», главная книга.

Для проведения проверки расходов на оплату труда необходимо посмотреть:

а) есть ли документы по оформлению сотрудников при приеме и увольнении, как постоянных, так и совместителей;

- б) наличие и соблюдение штатного расписания, табелей учета рабочего времени;
- в) сумму начисленной зарплаты в целом по товариществу и соответствие ее утвержденной смете.

Документы, необходимые для проверки: приказы о приеме и увольнении работников, штатное расписание, ведомости начисления заработной платы, журнал-ордер по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», главная книга.

Проверяется целесообразность приобретения тех или иных материалов, канцтоваров, имущества. Наличие первичных документов по движению материалов (оприходование, выбытие, списание). Соответствие сумм, израсходованных на приобретение материалов, утвержденных сметой доходов и расходов.

По результатам проверки ревизионная комиссия составляет отчет о деятельности ТСЖ, который доводится до сведения общего собрания членов товарищества. Требования к заключению ревизионной комиссии ни Жилищный кодекс, ни другие нормативно-правовые акты регулирующие сферу ЖКХ не содержат, поэтому ТСЖ вправе разработать свою форму либо руководствоваться образцами, предоставленными в открытых источниках (справочно-правовые системы, пресса, Интернет и др.).

В уставе и внутреннем документе товарищества собственников жилья, регулирующем порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора), имеет значение закрепить права и порядок действий ревизионной комиссии (ревизора) товарищества при контроле за ведением бухгалтерского и налогового учета и представлением отчетности, в том числе при проверке достоверности данных, содержащихся в бухгалтерских документах, в частности при проверке результатов инвентаризации имущества и финансовых обязательств товарищества и т.д. При этом необходимо руководствоваться общими правилами, установленными в Федеральном законе РФ «О бухгалтерском учете» № 129-ФЗ (в ред. от 28.11.2011) и подзаконных правовых актах, действующих в этой сфере.

Акты проверок ревизионной комиссии подлежат хранению в товариществе до тех пор, пока оно существует.

Ревизия ТСЖ может быть как плановой, так и внеплановой. Плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности осуществляется по итогам деятельности ТСЖ за год.

Внеплановая ревизия (проверка) финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ проводится в течение финансового года по:

- инициативе самой ревизионной комиссии;
- решению общего собрания;
- решению правления ТСЖ;
- требованию председателя ТСЖ;

– требованию членов ТСЖ, владеющих в совокупности не менее 10 процентами голосов долей, дающих право голоса по всем вопросам компетенции общего собрания на дату предъявления требования.

Решение о внеплановой ревизии принимается членами комиссии большинством голосов, а также может быть принято председателем правления ТСЖ и направлено на имя председателя комиссии.

Отчет комиссии утверждается на очередном после окончания ревизии заседании правления ТСЖ и высылается ценным письмом инициаторам ревизии.

Инициаторы ревизии вправе в любой момент до принятия ревизионной комиссией решения о проведении ревизии отозвать свое требование, письменно уведомив об этом комиссию.

ЖК РФ не обязывает ТСЖ вводить в состав ревизионной комиссии профессиональных экономистов, финансистов, аудиторов, хотя это с точки зрения логики полностью оправдано. Без профессионального подхода члены комиссии ввиду некомпетентности не смогут грамотно и в полном объеме оценить финансовую деятельность ТСЖ. Однако тут дает о себе знать человеческий фактор: далеко не в каждом доме найдется хороший экономист, а если и найдется, нет никакой уверенности, что он захочет заниматься такими серьезными вопросами на досуге. В этом случае уместно обратиться к услугам профессиональных независимых аудиторов.

В этой статье мы рассмотрели один из наиболее эффективных методов контроля – ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. При проведении ревизии товарищества собственников жилья необходимо уделить особое внимание отчетности. Она должна соответствовать требованиям действующего законодательства и договорным обязательствам товарищества. ТСЖ осуществляет свою деятельность в соответствии с ЖК РФ.

Ревизионная комиссия не реже одного раза в год проверяет финансовую деятельность ТСЖ, а именно сметы доходов и расходов, фактическое поступление денежных средств и их расходование на основании первичных документов, а также тарифные планы, применяемые для оплаты жилья и коммунальных услуг. По результатам проверки ревизионная комиссия составляет отчет, который доводится до сведения общего собрания членов товарищества. Результаты проведенной ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ должны быть использованы для принятия правильных управленческих решений руководителями товарищества.

#### Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.04.2012) [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.consultant.ru>. Дата обращения 24.04.2012.
2. Адьянова, С. Товарищества собственников жилья – что это такое? [Электронный ресурс] / С. Адьянова. – Режим доступа <http://www.vnv.ru/articles/>. Дата обращения 24.04.2012.
3. Ланина, И.Б. ТСЖ в строящемся доме: особенности финансирования и учета [Текст] / И.Б. Ланина. //Справочник экономиста - №8 (86)-август – 2010, С. 36-40

4. Моисеева, А. Как жильцы дома могут контролировать управляющую компанию? [Электронный ресурс] / А. Моисеева. – Режим доступа [http://www.molnet.ru/mos/ru/n\\_45/o\\_40355](http://www.molnet.ru/mos/ru/n_45/o_40355). Дата обращения 24.04.2012.

5. Полищук, Л. Управление коллективной собственностью в российских городах: экономический анализ товариществ собственников жилья [Текст] / Л. Полищук, Е. Борисова, А. Пересецкий // Вопросы экономики -2010. - №11. – С. 115-135

**Куканова Наталья Викторовна**

*к.э.н., ст. преподаватель кафедры управленческого учета и аудита  
Орловского государственного института экономики и торговли  
e-mail: kukanowa.natali@yandex.ru*

**Подделкова Елена Юрьевна**

*студентка 4 курса факультета учета и информационных технологий  
Орловского государственного института экономики и торговли  
e-mail: elena.poddelkova@mail.ru*

**Старикова Анна Алексеевна**

*студентка 4 курса факультета учета и информационных технологий  
Орловского государственного института экономики и торговли  
e-mail: elena.poddelkova@mail.ru*