

Выбор организационно-правовой формы управления многоквартирными домами и объединениями домов

Согласно новому Жилищному кодексу теперь заключать договоры на водо-, газо-, теплоснабжение, вывоз мусора и другие жилищно-коммунальные услуги каждый собственник помещений может самостоятельно. Но такой вариант скорее подходит владельцам частных домов или коттеджей. В период начальных инициатив по реформе ЖКХ в 2003 году Президент России В.В. Путин в одном из своих публичных выступлений посоветовал жителям объединяться в некоммерческие организации и нанимать коммерческие организации для своего обслуживания. Тем самым Президент достаточно точно определил оптимальную модель преобразования отношений в ЖКХ, то есть жителям многоквартирных домов выгоднее объединяться в некоммерческие организации и нанимать специальных юридических и физических лиц, которые возьмут на себя все функции по обслуживанию их жилища. Тогда по сути ничего не изменится, но и забивать голову дополнительными проблемами жильцам не придется.

В настоящее время в сфере жилищно-коммунального управления и хозяйствования функционируют несколько организационных форм: муниципальные унитарные предприятия (МУПы), товарищества собственников жилья (кондоминиумы), жилищные кооперативы и фонды, частные управляющие компании, коммерческие организации, потребительские общества. По отношению к диапазону услуг, развитию и расширению жилого фонда эти формы подразделяются на три группы:

1. МУПы и ДЭЗы, ТСЖ (кондоминиумы), жилищные кооперативы и фонды, частные некоммерческие управляющие компании осуществляют работу по выполнению собственных услуг и оплате услуг естественных монополистов, по сбору платежей и определению подрядчиков для проведения ремонтов зданий, помещений, инженерных коммуникаций и благоустройства территорий. Эти организации имеют узкий диапазон уставных целей, а значит и ограничены в приеме и использовании целевых поступлений (безналоговых средств).
2. Коммерческие организации (акционерные общества, командитные товарищества и др.) осуществляют работу по всему диапазону коммунальных услуг и привлекают средства сторонних инвесторов для реализации коммерческих проектов (использование нежилых помещений в производственных и торговых целях, строительство гаражей, объектов бытовых и культурно-развлекательных услуг и т.п.). Коммерческие организации осуществляют деятельность для получения прибыли со всеми вытекающими обстоятельствами для их клиентов.
3. Потребительские общества (потребительские союзы) являются некоммерческими организациями и осуществляют работу по всему диапазону коммунальных услуг, а также реализуют различные рентабельные проекты, из доходной части которых производится благоустройство, приобретение, реконструкция и расширение жилой площади пайщиков - членов потребительского общества. В соответствии с действующим законодательством потребительские общества имеют самый широкий диапазон уставных целей по сравнению с другими некоммерческими организациями и, в связи с этим, имеют преимущество в безналоговом получении и использовании средств. Кроме того, в потребительском обществе эффективнее решаются вопросы сохранения имущества и налаженных производственных процессов.

КТО ЛУЧШЕ УПРАВЛЯЕТ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

-----+-----+-----+-----+-----

	Товарищество собственников жилья (ТСЖ)	Управляющая компания (УК) - коммерческая организация	Непосредственное управление	Потребительское общество жильцов (ПОЖ)
Задачи организации	Управление жилым фондом	Зарабатывание доходов для участников коммерческой организации	Обеспечение жилищно-коммунальных услуг	Управление жилым фондом, оказание бытовых и производственных услуг своим участникам, в т.ч. для получения ими доходов
Кто распоряжается деньгами жильцов	Избранное жильцами правление	Частная фирма, назначенная собранием жильцов	Уполномоченный дома, избранный жителями	Избранное жильцами правление
Кто заключает договора по обслуживанию дома	Правление от имени жильцов	Частная фирма от имени жильцов	Договоры с коммунальными компаниями заключают сами жильцы, договор по ремонту, уборке дома подписывает большинство жителей или их уполномоченный	Правление от имени жильцов
Статус и ответственность жильцов	Совладельцы и участники управляющей организации. Ответственность совместная (если должна часть квартир, от услуг отключат весь дом, индивидуальных расчетов быть не может). Расчет по нормативу или счетчику (общему или индивидуальному)	Наниматели. Ответственность совместная (если должна часть квартир, от услуг отключат весь дом, индивидуальных расчетов быть не может). Расчет по нормативу или счетчику (общему или индивидуальному)	Наниматели. Ответственность индивидуальная, расчеты по квартирным счетчикам, при их отсутствии - по нормативам	Совладельцы и участники управляющей организации. Ответственность солидарная, но, в отличие от ТСЖ и УК, есть возможность стимулировать обслуживающие организации путем включения их в свои члены. Расчет по нормативу или счетчику (общему или индивидуальному)
Контроль качества и количества услуг	Правление, ревизионная комиссия из числа жильцов	Каждый житель индивидуально	Каждый житель индивидуально	Правление, ревизионная комиссия из числа жильцов
Возможность снижения издержек, в т.ч. излишних налоговых платежей	Практически отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется в соответствии с законодательством
Возможность получения потребительской выгоды, в т.ч. в денежном выражении для жильцов	Есть ограниченная возможность иметь доходы от использования помещений	Отсутствует полностью	Практически отсутствует	Есть не ограниченная возможность, в т.ч. не только от использования помещений
Возможность кредитования жильцов - неплательщиков коммунальных услуг	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется без необходимости лицензирования ЦБ РФ
Возможность сохранения собственности от кредиторов	Отсутствует	Для неплательщиков возможно принудительное отселение в худшее жилье - передел собственности	Отсутствует	Имеется, т.к. на паевые взносы не обращаются иски по их долгам
Возможность решения других социальных вопросов жильцов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется, в т.ч. при поддержке государства (закон о ПК в РФ)

Необходимо также учесть, что, в отличие от ТСЖ, потребительское общество может объединить всех участников процесса оказания жилищно-коммунальных услуг, то есть, наряду с собственниками помещений пайщиками могут быть наниматели и арендаторы жилья, обслуживающие организации и прочие нужные юридические и физические лица.

Таким образом, выбор наиболее эффективной организационно-правовой формы для решения вопросов по управлению собственными помещениями явно склоняется в пользу потребительского общества.

Независимо от выбранного способа управления домом, тарифы на услуги ЖКХ по всей стране устанавливаются государством. Но все-таки о доме никто не позаботится лучше людей, которые в нем живут, и появится возможность контроля качества и количества предоставляемых услуг. Тем более что при объединении в потребительское общество жильцов (далее - ПОЖ) появляется возможность экономии и зарабатывания средств на покрытие затрат по ЖКУ. Экономить позволяют некоммерческая форма и хозяйственные механизмы ПОЖ, а также установка счетчиков на воду и прочие технические решения, в которых будет заинтересован каждый собственник помещений. Для того чтобы заработать средства в рамках объединения собственников помещений, можно сдать в аренду неиспользуемые нежилые помещения, использовать фасады зданий для размещения рекламы, более эффективно использовать чердачные помещения, в том числе для строительства мансардных квартир для дальнейшей их реализации или сдачи в аренду, использовать возможности эксплуатации придомового земельного участка и прочее.

3. Возможности потребительского общества при реформировании ЖКХ и решении социальных вопросов

Потребительское общество (далее - ПО) является некоммерческой организацией и решает свою основную задачу - оказание бытовых и производственных услуг своим пайщикам. ПО ориентировано на физические лица, даже в случае участия в нем юридических лиц, и служит для защиты потребительских интересов пайщиков, что выражается в обеспечении пайщикам повышенной самостоятельности при ведении хозяйственной деятельности (в том числе предпринимательской); защите имущественных прав и интересов населения; обеспечении самосохранения, основанном на экономии ресурсов и снижении издержек.

В [преамбуле](#) Закона РФ N 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" от 19.06.1992 указано, что настоящий Закон гарантирует потребительским обществам и их союзам с учетом их социальной значимости, а также гражданам и юридическим лицам, создающим эти потребительские общества, государственную поддержку.

ПО вправе оказывать безвозмездные услуги пайщикам и членам их семей, за счет их паевых и целевых взносов. Это обстоятельство открывает большие возможности в образовании, отдыхе, оздоровлении и спорте, а также решении жилищных проблем. Решение важнейших социальных задач осуществляется с наименьшими издержками в ПО, объединяющем родителей, педагогов, врачей, тренеров, спонсоров, строителей, нужные организации и так далее.

ПО имеет возможность формировать различные целевые и общепользные фонды, в том числе по развитию производственных и управленческих процессов, благотворительные, собственные страховой и пенсионный фонды. Потребительские общества имеют исключительное социальное значение, гораздо больше, чем общественные, профсоюзные и благотворительные организации, поскольку решают гораздо больший круг проблем и задач, основываясь на принципах деятельности потребкооперации в законодательстве РФ, а также международном и российском опыте (более 170 лет) потребкооперации.

Деятельность потребительских обществ и их союзов регулируется Гражданским кодексом РФ ([ст. 48](#), [50](#), [61](#), [65](#), [116](#)), [Законом](#) РФ N 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" от 19.06.1992, другими законодательными актами Российской Федерации.

Для решения социальных вопросов жителей района, в том числе и реформирования ЖКХ, создаются районные потребительские общества. Одной из основных задач реформирования является объединение и организация плательщиков за коммунальные услуги. Решение этой задачи дает возможность повышения собираемости платежей, повышения контролируемости и эффективности расходования средств, экономии средств за счет исключения лишних расчетных звеньев и экономии на налогообложении, а также вовлечения широких масс населения в саморегулирующиеся процессы расчетов и услуг.

Одним из основных моментов в реализации схемы организации ЖКХ является экономия НДС, которая достигается путем объединения в ПО плательщиков за коммунальные услуги и районных обслуживающих организаций. При этом ПО будет вести некоммерческую деятельность при оказании коммунальных услуг своим пайщикам, нанимая других пайщиков и оплачивая их затраты в размере себестоимости. Имущество, необходимое для оказания таких услуг, предоставляет ПО, которое приобретает его за счет собственных фондов, сформированных из взносов пайщиков. Из разницы между размером взносов пайщиков и фактической оплаченной себестоимостью ПО формирует общепользные некоммерческие фонды, которыми имеют право пользоваться все пайщики Общества. При этом есть возможность сэкономить и часть других налогов, в том числе ЕСН, применяя различные способы стимулирования.

Дополнительными преимуществами предлагаемой схемы являются:

- прозрачность движения денежных потоков;
- возможность кредитования неплательщиков;
- повышение эффективности управления имуществом ЖКХ;
- возможность привлечения населения к решению общественно важных вопросов в рамках деятельности юридического лица;
- возможность предоставления населению других услуг и товаров со скидкой;
- возможность стимулирования общественно полезной деятельности из общественных фондов;
- возможность понижения или неповышения существующих тарифов на коммунальные услуги и прочее.