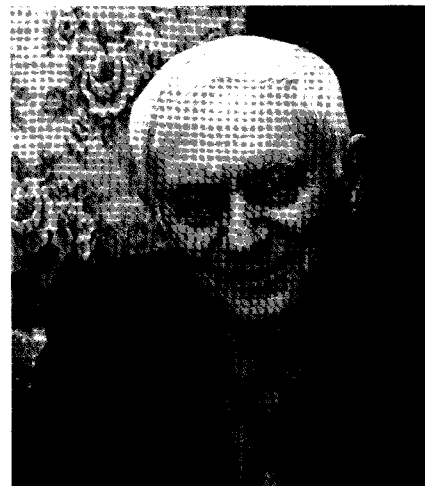


Как реагировать на ошибочные нормы в правовом регулировании деятельности ТСЖ, ЖСК и УО

В данной статье приводится перечень ошибочных (а в ряде случаев - просто нелепых) норм, содержащихся в Налоговом кодексе РФ, Жилищном кодексе РФ, других нормативных документах и касающихся деятельности ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций, и даются связанные с этим рекомендации.

Илья ФЕЛЬДМАН -
председатель Экспертного совета по методологии бухгалтерского учета в некоммерческих организациях Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России, член президиума Некоммерческого партнерства «Управдом», профессор



ПОДПУНКТ 30 ПУНКТА 3 СТАТЬИ 149 НК РФ

«3. Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации:

<...>

30) реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание

внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги)».

В этом подпункте основная уставная деятельность ТСЖ и

Рекомендация.

Придерживаться позиции: данная норма не имеет никакого отношения к ТСЖ и ЖСК (уметь это доказать).

ЖСК неправомерно отождествляется с реализацией работ (услуг).

ТСЖ и ЖСК в своей деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в строгом соответствии со статьями 38 и 39 НК РФ не реализуют (не продают) никаких работ и услуг. Простое доказательство этого приведено в конце данной статьи. Следовательно, объекта обложения НДС не возникает. ТСЖ и ЖСК не от чего освобождать.

ПОДПУНКТ 29 ПУНКТА 3 СТАТЬИ 149 НК РФ

«3. Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации:

<...>

29) реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отве-

чающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций».

Утверждается, что управляющие организации, ТСЖ, ЖСК предоставляют коммунальные услуги.

Это - принципиальная ошибка, несовместимая с сущностью услуги.

Услуга - особый вид деятельности, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и сразу же потребляются в процессе этой деятельности (пункт 5 статьи 38 НК РФ). Отсюда очевидно, что:

- 1) услуга всегда направлена только тому, кто ее потребляет;
- 2) услугу нельзя приобретать, ее можно только потреблять;

3) услугу невозможно пере-
продавать;

4) производитель и исполни-
тель услуги - это всегда одно и
то же лицо.

Услуги нельзя ни приобре-
тать, ни перепродавать, а мож-
но только потреблять.

ПОДПУНКТЫ 29 И 30 ПУНКТА 3 СТАТЬИ 149 НК РФ (см. выше)

**Содержат удивительные
по своей надуманности части
текста, начинающиеся слова-
ми «при условии».**

То есть согласно этим нор-

Рекомендация.

Придерживаться позиции: 1) данные нормы противоречат здравому смыслу - услугу невозможно «приобретать», услугу невозможно перепродавать; 2) в любом случае услуги предоставляются непосредственно потребителю; 3) ТСЖ, ЖСК, УО могут оказывать коммунальные услуги только при наличии у них соответствующих производственных объектов (тепловые пункты, бойлерные, скважины и пр.); в этом случае для них это предпринимательская деятельность с соответствующими налоговыми последствиями.

ПОДПУНКТА 30 ПУНКТА 3 СТАТЬИ 149 НК РФ (см. выше)

**В реальности никакого
освобождения от уплаты
НДС нет.**

Положения подпункта 30 пун-
кта 3 статьи 149 НК РФ состав-
лены так, что они полностью
противоречат преамбуле пункта
3, т.е. словам «не подлежат на-
логообложению». На самом-то
деле никакого освобождения от

Таким образом, подпункт 29
пункта 3 статьи 149 НК РФ во-

шел в противоречие с пунктом 5
статьи 38 НК РФ.

Рекомендация.

Придерживаться позиции: в общем случае, при отсутствии у
ТСЖ, ЖСК, УО производственных объектов, используемых для
оказания коммунальных услуг, данная норма не имеет никакого
отношения к ТСЖ, ЖСК и УО (уметь это доказать).

мам от НДС освобождаются
только те услуги, которые ТСЖ,
ЖСК, УО **приобретают (?)** у
третьего лица, а затем каким-то
фантастическим образом ока-

зывают эти услуги своим пот-
ребителям. При этом возникает
сразу две нелепости: первая
- приобретение услуги, вторая
- перепродажа услуги.

ПУНКТА 17 СТАТЬИ 2 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 210-ФЗ ОТ 30.12.2004 г.

Вот замечательная выдерж-
ка из пункта 17 статьи 2 этого
документа:

«В жилищном секторе потре-
бителями...являются:

а) в многоквартирных домах
- товарищества собственников
жилья, жилищные кооперати-
вы, жилищно-строительные
кооперативы и иные специализи-
рованные потребительские
кооперативы, управляющие
организации, которые *приобретают
указанные выше...
услуги для предоставления*

*коммунальных услуг лицам,
пользующимся помещениями
в данном многоквартирном
доме.*

**Здесь впервые появи-
лась вымышленная концеп-
ция приобретения и пере-**

**продажи услуг. Кроме того,
товариществам, кооперати-
вам и управляющим орга-
низациям грубо ошибочно
приписывается роль пот-
ребителей коммунальных
услуг.**

Рекомендация.

Придерживаться позиции: 1) данная норма противоречит здра-
вому смыслу (содержит немыслимую концепцию перепродажи
услуг); 2) данная концепция потребителя противоречит реальной
действительности: все технические устройства для приема (пот-
ребления) коммунальных услуг принадлежат собственникам поме-
щений и находятся в их пользовании.

ПУНКТА 5 ЧАСТИ 1.1 СТАТЬИ 161 ЖК РФ; ЧАСТЬ 15 СТАТЬИ 161 ЖК РФ

«1.1. Надлежащее содержа-
ние общего имущества... долж-
но обеспечивать:

<...>

5) постоянную готовность ин-
женерных коммуникаций, прибор-
ов учета и другого оборудова-
ния, входящих в состав общего

имущества... к осуществлению
*поставок ресурсов, необходи-
мых для предоставления ком-
мунальных услуг...».*

«15. Организации, осущест-
вляющие *поставки ресурсов,
необходимых для предоставле-
ния коммунальных услуг,* отве-

чают за поставки указанных ре-
сурсов надлежащего качества
до границ общего имущества в
многоквартирном доме...».

**Проникшая в Жилищный
кодекс концепция «поставки
ресурсов» противоречит не
только здравому смыслу, но**

и нормам статей 128, 454, 455 ГК РФ и статье 39 НК РФ.

Как следует из текста Правил предоставления коммунальных услуг (правительственные постановления № 307 и № 354), под поставляемыми ресурсами («коммунальными» ресурсами) понимаются холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, то есть товары. Согласно нормам Гражданского и Налогового кодексов товар - это имущество. В силу статей 454, 455 ГК РФ товар - это вещь, которая при купле-продаже переходит от одной стороны в собственность другой стороне. Точно так же согласно статье 39 НК РФ реализацией товаров признается передача на возмездной основе права собственности на товары.

В статье 128 ГК РФ перечислены следующие объекты гражданских прав:

- вещи (имущество);
- работы и услуги;
- интеллектуальная собственность;
- нематериальные блага.

Совершенно очевидно, что коммунальные услуги как объект гражданского права не относятся к вещам (к имуществу), поскольку предоставление коммунальных услуг не сопровождается приращением имущества у потребителя коммунальных услуг. Не происходит и перехода права собственности. А если

Рекомендация.

Необходимо отстаивать твердую принципиальную позицию: 1) любая услуга, в том числе и коммунальная, направлена непосредственно потребителю от производителя; 2) в рассматриваемых условиях вода, тепло, газ, электричество - это не товары, а неотъемлемые элементы соответствующих коммунальных услуг; 3) говорить надо не о воде, тепле, газе, электричестве, а об услугах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения; 4) следовательно, не может быть речи ни о каких «поставках»; 5) не подписывать ни одного документа, в котором предоставление коммунальной услуги обзывается несуществующей «поставкой ресурсов».

это так, то коммунальные услуги могут быть отнесены только ко второй группе объектов гражданских прав, т.е. представляют собой именно услуги, оказываемые непосредственно ресурсонабжающими организациями.

Никаких поставок ресурсов нет. Это выдумка в угоду монополистам. ТСЖ, ЖСК, управляющие организации ничего не получают от организаций коммунального комплекса, в чем легко убедиться по документам бухгалтерского учета указанных организаций.

ПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫЕ ПОСТАНОВЛЕНИЯ № 307, № 354

Не существует никаких «коммунальных ресурсов».

Изобретением коммунальных ресурсов авторы Постановления № 307 пытались построить непротиворечивую схему оказания коммунальных услуг, в которой управляющая организация, ТСЖ, ЖСК закупают у организаций коммунального комплекса некие коммунальные ресурсы, и потом, как бы расходуя эти ресурсы, сами оказывают собственникам помещений коммунальные услуги. Схема сплошь вымышленная.

Во-первых, никаких коммунальных ресурсов экономика не знает. Экономистам известны только три вида ресурсов: земля, труд, капитал. «Земля» - это природные ресурсы (уголь, нефть, газ, руда и др.). «Труд» - трудовые

ресурсы. «Капитал» - материальные, финансовые и информационные ресурсы. А «коммунальные» - просто выдумка авторов Постановления № 307.

Во-вторых, всякий приобретаемый ресурс образует некий резерв, запас, который затем расходуется у коммерческих организаций на производство и реализацию товаров, работ, услуг, а у некоммерческих - на достижение тех или иных общественных благ. Между тем, все то, что разработчиками Поста-

новлений № 307 и № 354 названо коммунальными ресурсами (вода, электроэнергия, газ, тепло и т.д.), никакого запаса у покупателей не образует и, самое главное, - *его никто не расходует*. То, что названо коммунальными ресурсами, **потребляется** домашними хозяйствами. И, конечно же, в результате этого никакая продукция или иные блага не появляются. А раз так, то вода, электроэнергия, газ, тепло в данных условиях - вовсе не ресурсы.

Рекомендация.

Необходимо отстаивать твердую принципиальную позицию: 1) никаких коммунальных ресурсов не существует; 2) не подписывать ни одного документа, в котором упоминаются коммунальные ресурсы; 3) везде слова «коммунальные ресурсы» заменять на правильные - «коммунальные услуги».

СТАТЬЯ 48 ЖК РФ

Данная статья предписывает собственникам помещений голосовать «долями».

Голосование долями - это проникшее в ЖК РФ недоразумение. Механически перенесли на многоквартирный дом норму, естественную для акционерного общества.

Акционер вкладывает свои средства в уставный капитал акционерного общества для получения дивидендов, пропорциональных вкладу. То есть акционеры не равны в вопросах использования результатов деятельности общества.

В многоквартирном доме все собственники независимо от размера их помещений равны в вопросах пользования общим имуществом, потому что никто не имеет права выделять в натуре свою долю в общем имуществе. Все вопросы, требующие

голосования, в конечном счете, касаются общего имущества, общественной жизни, и в этих вопросах интересы всех собственников одинаковы.

Поэтому все собственники должны быть равными при голосовании по всем вопросам, касающимся общего имущества.

НОРМА СТАТЬИ 135 ЖК РФ ПРОТИВОРЕЧИТ НОРМЕ СТАТЬИ 161 ЖК РФ

В статье 135 ЖК РФ теперь утверждается, что ТСЖ создается для предоставления коммунальных услуг. Рассматриваемая норма вошла в противоречие с нормой части 1 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой управление многоквартирным домом должно **обеспечивать** предоставление коммунальных услуг.

Ни ТСЖ, ни ЖСК, ни управляющие организации в общем случае никаких коммунальных услуг не предоставляют. У них

ПУНКТ 1 ЧАСТИ 1 СТАТЬИ 137 ЖК РФ

Утверждается, что ТСЖ вправе заключать договор управления.

Это ошибка. ТСЖ (ЖСК) - это уже способ управления. Если при этом заключают договор управления с управляющей организацией, то получается занижение одного способа на

ПУНКТ 3 ЧАСТИ 1 СТАТЬИ 137 ЖК РФ; ЧАСТЬ 8 СТАТЬИ 156 ЖК РФ

«1. Товарищество собственников жилья вправе:

<...>

3) устанавливать на основе принятой сметы... размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме...».

«8. Размер обязательных платежей и (или) взносов членом товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива ..., связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества... либо... кооператива...».

Неравенство жилищных платежей собственников не имеет к этому вопросу никакого отношения, потому что величина платежа связана с размером

Рекомендация.

В уставах ТСЖ необходимо сохранить такой же порядок голосования, какой предусмотрен для кооперативов.

нет для этого никаких технических средств, профессиональных прав и возможностей.

Это неоднократно указывалось в решениях и постановлениях арбитражных судов. Это подчеркнуто и в Постановлении Пленума ВАС № 57 от 5 октября 2007 года. Это много раз доказывалось в печати и публичных выступлениях.

Рекомендация.

Необходимо придерживаться правильной позиции: ТСЖ создается для обеспечения предоставления коммунальных услуг.

другой, что входит в противоречие с нормой части 2 статьи 161

Рекомендация.

ТСЖ (ЖСК) должны и вполне могут в любом случае оставлять за собой функцию управления, а с управляющей организацией заключать не договор управления, а договор содержания и ремонта общего имущества (договор технического обслуживания).

В обеих приведенных выдержках содержится норма, согласно которой ТСЖ (ЖСК) устанавливают для собственников помещений размеры не только взносов, но и платежей в соответствии с их долей в праве общей собственности на общее имущество.

Слово «платежей» здесь - ошибочное.

Легко доказывается (см. доказательство в конце статьи), что в рамках основной уставной деятельности по содержанию и ремонту общего имущества отношения между ТСЖ (ЖСК)

Рекомендация.

Применительно к несению бремени расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в домах, управляемых ТСЖ (ЖСК), следует употреблять выражение «взносы на» (а не «плата за»).

индивидуального жизненного пространства, используемого собственником в доме. а не с используемой им частью общего имущества.

Только в редких случаях ТСЖ, ЖСК, управляющие организации становятся исполнителями коммунальных услуг, когда в их пользовании имеются объекты инфраструктуры, предназначенные и применяемые для производства коммунальных услуг (тепловые пункты, бойлерные, скважины, насосные станции и пр.).

ЖК РФ и неизбежно приводит к вырождению ТСЖ (ЖСК).

и любым собственником - это не отношения купли-продажи, а некоммерческие отношения, регулируемые уставом и направленные на содержание некоммерческой организации и ведение ею своей уставной деятельности.

В этих отношениях, независимо от того, является или нет собственник членом ТСЖ (ЖСК), отсутствуют процедуры реализации, отсутствуют работы и услуги и, следовательно, отсутствуют платежи за выполнение работ и оказание услуг.