

Финансовое планирование в ТСЖ.

(Маликова Ирина Петровна, директор НО Фонда «ЦПиФО в ЖКХ», генеральный директор ЗАО «АКЦ Жилко-маудит», кандидат экономических наук)

Для целей организации финансового планирования в ТСЖ необходимо учитывать отдельные обстоятельства и условия, исходящие из норм ЖК РФ, которые приводятся и раскрываются ниже.

Функции ТСЖ, которые оно принимает на себя в части управления многоквартирным домом на предстоящий планируемый период.

В отношении по организации финансового планирования в ТСЖ ЖК РФ называет соответствующие документы:

- годовой план о финансовой деятельности Товарищества (пп.8 п.2 ст.145 ЖК РФ) (далее – ФП);

- сметы доходов и расходов на соответствующий год Товарищества (пп.3 ст.148 ЖК РФ) (далее – СДР).

Содержание показателей и того, и другого документов зависят от функций, которые ТСЖ принимает на себя по управлению многоквартирным домом согласно правам, предоставленным ТСЖ ЖК РФ.

Приведем соответствующую информацию в нижеследующей таблице 1.

Таблице 1

Условия, исходящие из норм ЖК РФ	Варианты отношений, принимаемые в конкретном ТСЖ	Последствия отражения показателей в ФП и в СДР
1. Правление ТСЖ обязано управлять многоквартирным домом или заключить договор на управление им (пп.4 ст.148 ЖК РФ)	1 вариант. ТСЖ управляет домом непосредственно	Все виды доходов и расходов, связанные с управлением домом, отражаются в ФП и СДР
	2 вариант. ТСЖ заключает договор управления с Управляющей организацией	Все виды доходов и расходов, связанные с управлением домом Управляющей организацией, не отражаются в ФП и СДР, кроме взносов членов ТСЖ, расходуемые на оплату услуг управляющей организации
2. ТСЖ вправе заключать договоры об оказании коммунальных услуг в интересах членов ТСЖ (пп.1 п.1 ст.137 ЖК РФ)	1 вариант. ТСЖ принимает на себя функции исполнителя коммунальных услуг	Платежи за коммунальные услуги граждан и соответствующие расходы отражаются в ФП и СДР
	2 вариант. ТСЖ не принимает на себя функции исполнителя коммунальных услуг	Платежи за коммунальные услуги граждан и соответствующие им расходы не отражаются в ФП и СДР
3. ТСЖ обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (пп.8 ст.138 ЖК РФ)	1 вариант. ТСЖ заключает договор с третьим лицом от своего имени за свой счет	Соответствующие доходы и расходы отражаются в ФП и СДР
	2 вариант. ТСЖ заключает договор с третьим лицом от имени собственников помещений в их интересах и за их счет	Все виды соответствующих платежей собственников осуществляются непосредственно в адрес третьих лиц и в ФП и СДР не отражаются

Выбор того или иного варианта осуществления ТСЖ функций, связанных с управлением многоквартирным домом, осуществляется Общим собранием членов ТСЖ и фиксируется в локальных актах ТСЖ (утверждаемые общим собранием членов ТСЖ Положение, Порядок, Решение и т.п.).

Полномочия органов управления ТСЖ по составлению и утверждению ФП и СДР.

Обращаем внимание, что ФП и СДР, а также в последующем отчеты об их выполнении рассматриваются и утверждаются не правлением ТСЖ, как принято это до настоящего времени в

большинстве ТСЖ, а **общим собранием членов ТСЖ.**

При этом общее собрание членов ТСЖ определяет направления использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ.

Общий порядок распределения полномочий органов управления ТСЖ по вопросам формирования финансовой деятельности ТСЖ приведен в нижеследующей схеме № 1, из которой видно, что полномочия Правлении ТСЖ сведены только к исполнительским функциям.

Схема № 1

