

**Учебно-методическое пособие для слушателей курсов по профессиональной
переподготовке по дисциплине:
“Управление общим имуществом в многоквартирных домах»**

БИШКЕК – 2023 год

Содержание

Введение

Глава I. Право на достаточное жилище и жилищное право

Тема 1. Право на достаточное жилище – фундаментальное право человека

Тема 2. Жилищное право, предмет, объекты и субъекты, направления,

Тема 3. Многоквартирный дом как объект жилищного права

3.1. История развития многоквартирных домов

3.2. Многоквартирные дома в Кыргызстане

3.3. Проблемы в многоквартирных домах

Глава II. Правовые основы управления общим имуществом в многоквартирных домах

Тема 4. Развитие жилищного законодательства Кыргызской Республики

Тема 5. Правовая природа жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирных домах

5.1. Вещное право

5.2. Право собственности и ее виды

Тема 6. Общая долевая собственность

6.1. Определение долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме

6.2. Регистрация долей в общем имуществе

6.3. Особенности придомового земельного участка (ПЗУ) как объекта общего имущества

Тема 7. Виды управления общим имуществом в многоквартирных домах. Доверительное управление

7.1. Виды управления общим имуществом в многоквартирных домах.

7.2. Выбор управления общим имуществом

7.3. Доверительного управления общим имуществом. Законодательное регулирование

7.4. Договор Доверительного управления

7.5. Обособление имущества, передаваемого в Доверительное управление

7.6. Прекращение Доверительного управления

Тема 8. Институт ТСЖ, как один из действенных методов управления общим имуществом в многоквартирном доме

8.1. Развитие института ТСЖ. Международная практика

8.2. История развития ТСЖ в Кыргызской Республике

8.3. Правовая природа ТСЖ

Тема 9. Организация, реорганизация, ликвидация ТСЖ

9.1. Организация ТСЖ

9.2. Реорганизация, ликвидация ТСЖ

9.3. Права, обязанности, ответственность ТСЖ

9.4. Членство в ТСЖ

Тема 10. Руководство ТСЖ (общее собрание членов ТСЖ, правление, председатель правления, ревизионная комиссия) права, обязанности ответственность

- 10.1. Общее собрание членов ТСЖ
- 10.2. Процедура проведения общего собрания членов ТСЖ
- 10.3. Правление ТСЖ
- 10.4. Председатель правления ТСЖ
- 10.5. бухгалтер ТСЖ
- 10.6. Ревизионная комиссия ТСЖ

Тема 11. О мерах по пресечению правонарушений в многоквартирном доме (взыскание задолженности и др.)

- 11.1. Виды правонарушений в многоквартирных домах
- 11.2. Законодательное регулирование ответственности за правонарушения
- 11.3. Порядок рассмотрения дел о правонарушениях в многоквартирных домах

Глава III. Финансово-экономические основы управления общим имуществом в многоквартирных домах

Тема 12. Финансово-экономические основы деятельности юридических лиц

- 12.1. Экономическая деятельность хозяйствующих субъектов
- 12.2. Финансовые основы деятельности ТСЖ
- 12.3. Управленческий учет. Основы делопроизводства и документооборота в ТСЖ

Тема 13. Особенности финансового управления в ТСЖ

- 13.1. Законодательное регулирование особенностей деятельности ТСЖ
- 13.2. Доходная часть бюджета
- 13.3. Расходная часть бюджета
- 13.4. Контроль и отчетность в ТСЖ

Тема 14. Особенности налогообложения в ТСЖ

- 14.1. Общие принципы налогообложения
- 14.2. Государственные налоги и ТСЖ
 - 14.2.1. Налог на прибыль
 - 14.2.2. Налог на добавленную стоимость (НДС)
 - 14.2.3. Налог с продаж (НсП)
 - 14.2.4. Подоходный налог
- 14.3. Местные налоги
 - 14.3.1. Налог на имущество
 - 14.3.2. Особенности оплаты земельного налога в ТСЖ
- 14.4. Неналоговые платежи
- 14.5. Отчетность ТСЖ перед налоговыми органами
 - 14.5.1. Ежемесячные отчеты
 - 14.5.2. Годовые отчеты. Единая налоговая декларация

Глава IV. Жизнеобеспечение в многоквартирном доме.

Тема 15. Общие принципы снабжения коммунальными товарами и услугами

- 10.1. Коммунальные товары и услуги
- 10.2. Публичный договор
- 10.3. Оплата коммунальных товаров и услуг в многоквартирном доме
- 10.4. Предоставление коммунальных услуг

Тема 16. Особенности права собственности на инфраструктурные объекты в многоквартирном доме

- 11.1. Общее имущество в системе жизнеобеспечения многоквартирного дома
- 11.2. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме

11.3. Техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования

Тема 17. Особенности коммунальных товаров и услуг по их поставке потребителю

17.1. Снабжение питьевой водой и водоотведение

17.2. Энергоснабжение

17.3. Теплоснабжение

Тема 18. Не коммунальные услуги в многоквартирном доме

18.1. Техническое обслуживание лифтового инженерного оборудования

18.2. Услуги интернета

18.3. Услуги домофона

Тема 19. Эксплуатация жилых и нежилых помещений, общего имущества многоквартирного дома

19.1. Пожарная безопасность

19.2. Сейсмическая безопасность

19.3. санитарные

19.4. Роль государственных органов и органов МСУ

Введение.

Данное учебно-методическое пособие проведено ОФ «Наше право» в рамках проекта «Продвижение права на достаточное жилище через улучшение законодательства и активизацию гражданского общества», поддержанного Фондом Сорос-Кыргызстан.

Актуальность заявленной темы подтверждается наличием множества проблем на современном этапе становления новых отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Проблема низкой эффективности системы управления многоквартирными домами вызвана не только молодостью жилищного законодательства, но и отсутствием опыта управления у субъектов жилищных отношений.

Данное пособие посвящено исследованию теоретических и практических вопросов управления многоквартирным домом в современных условиях. Даны разъяснения законов с решением конкретных проблем субъектов жилищных правоотношений в многоквартирном доме. Рассмотрены особенности возникающих в процессе управления отношений между собственниками, а также между собственниками и иными управляющими субъектами.

Объектом данного пособия является общее имущество в многоквартирных домах и жилищные отношения, возникающие при его управлении, как:

- основания возникновения права собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- управление многоквартирными домами;
- создание и деятельность ТСЖ;
- права и обязанности членов ТСЖ;
- пользование общим имуществом собственников помещений;
- перепланировка и переустройство жилых помещений;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- особенности налогообложения;
- контроль и надзор за использованием и сохранностью жилищного фонда;
- соответствие жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам и др.

Цель — выявление лучших мировых практик развития управления общим имуществом в многоквартирных домах для дальнейшего их использования при управлении многоквартирными домами

Задачи пособия:

- обоснование актуальности такой жилищной проблемы как управление общим имуществом;
- дать четкие ответы на вопросы: что такое общее имущество, как им управлять, кто является субъектом, объектом этого процесса, как регулировать данный процесс на законодательном уровне, кто имеет право на это жилье, как нужно его предоставлять, как нужно его финансировать, эксплуатировать и т.д.;

Методологической основой исследования является кабинетный метод, предполагающий сбор информации об управлении общим имуществом из открытых и закрытых источников для ее дальнейшей систематизации и анализа с использованием инструментария компаративного анализа данных.

Информационной основой являются официальные статистические данные, отчеты структур ООН, глобального ресурса о для информации о финансировании жилья (HOFINET), профильных ведомств и профессиональных ассоциаций, жилищных стратегий, политик, программ и т. д.

Поставленные цели и задачи определили структуру исследования.

В первой главе **“Проблемы управления общим имуществом многоквартирных домов в Кыргызской Республике”**

Вторая глава **“Правовые основы управления общим имуществом в многоквартирных домах”** раскрыта специфика таких понятий, как “жилищное право”, “вещное право”, “право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме», «общее имущество многоквартирного дома», “собственность и общая долевая собственность”, «управление многоквартирным домом», особенностей управления в товариществах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме”,

Третья глава **“Финансово-экономические основы деятельности по управлению общим имуществом”** посвящена разъяснению основ финансово-экономической деятельности хозяйствующих субъектов, каковыми являются ТСЖ. В ТСЖ существуют особенности при формировании бюджета, налогообложении, составления сметы расходов и доходов.

Четвертая глава **«Жизнеобеспечение многоквартирного дома»** раскрывает особенности взаимодействия ТСЖ и Доверительного управляющего с коммунальными службами.

На основе анализа законодательного регулирования этой сферы и практики его применения даны рекомендации по реализации права собственности на общее имущество многоквартирного дома, рекомендации по формированию эффективной системы управления многоквартирным домом.

Необходимо отметить, что правоприменительная практика в жилищной сфере требует понимания своего долга и личной ответственности каждого субъекта жилищных отношений.

Изучение дисциплины «Управление общим имуществом в многоквартирных домах» предусматривает проведение теоретических и практических занятий, самостоятельную работу, выполнение контрольной работы и сдачу зачета.

Данное пособие подготовлено группой сотрудников ОФ ““Наше право” и экспертов в сфере жилищного права:

Директор ОФ “Наше право” Калича Кусеиновна Умуралиева, кандидат филологических наук, доцент, председатель ТСЖ, один из разработчиков Жилищного кодекса КР, Закона КР “О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома”;

Сотрудник ОФ “Наше право” Светлана Валерьевна Антропова, председатель ТСЖ “Парусник”, председатель ТОС 4 микрорайона;

Сотрудник ОФ “Наше право” Зарина Омаровна Абдыкадырова, юрист, экс-судья административного суда;

Сотрудник ОФ “Наше право” Азамат Муктарбекович Айдарбеков, юрист

Сотрудник ОФ “Наше право” Жылдыз Алимбекова, юрист, экс-судья гражданского суда;

Абдыкадырова Дамира Умаровна, юрист;

Болтобаева Венера, юрист;

Бустанова Дамира, юрист;

Анипа Майчиева, специалист в сфере бухгалтерского учета и налогообложения;

Ажикан Чокошева, специалист в сфере бухгалтерского учета и налогообложения;

Асель Заманбековна Сапаралиева, специалист в сфере бухгалтерского учета и налогообложения.

ФОТО

Используемые понятия и сокращения:

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, пригодное для постоянного проживания людей

Нежилое помещение - изолированное помещение, предназначенное для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении (административные, учебные, производственные, лечебные и т.п. помещения)

Жилищная политика - прямые воздействия политических структур на жилищную систему, направленные как на ее сохранение или изменение, так и косвенное влияние на нее иных политических решений.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении

Коммунальные товары – питьевая холодная вода, электроэнергия, газ, тепло, горячая вода

Коммунальные услуги – водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, снабжение теплоэнергией, снабжение горячей водой, газоснабжение

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.^[2]

ООН — Организация Объединенных Наций - международная организация, созданная для поддержания и укрепления международного мира и безопасности, а также развития сотрудничества между государствами, основана в 1945 году

ПнДЖ - право на достаточное жилище

Помещение - обособленная часть [здания](#) или [сооружения](#), пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях

ТСЖ - Товарищество собственников жилых и нежилых помещений – некоммерческая организация, создаваемая собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом (комплексом недвижимого имущества) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Урбанизация (от [лат.](#) *urbanus* — городской) — процесс повышения роли [городов](#), городской культуры и «городских отношений» в развитии [общества](#), увеличение численности [городского населения](#) по сравнению с сельским и «трансляция» сформировавшихся в городах культурных образцов за пределы городов.

Глава I. Право на достаточное жилище и жилищное право

Тема 1. Право на достаточное жилище – фундаментальное право человека

Жилище является основой стабильности и безопасности для человека и семьи. Дом служит центром нашей социальной, эмоциональной, а иногда и экономической жизни и должен быть местом для мирного, безопасного и достойного существования.

Жилище - это право, а не товар



Каждый человек имеет право на достаточное жилище, которое является одним из фундаментальных прав человека. Право на достаточное жилище означает не только иметь крышу над головой, но и жить в безопасности и достоинстве в достойных жилищных условиях. Не все люди имеют возможность пользоваться этим правом. Более одного миллиарда людей проживает в неблагоприятных жилищных условиях и неформальных поселениях. Каждый год несколько миллионов людей лишаются своих домов и вынуждены переселяться

вследствие проектов развития, конфликтов, стихийных бедствий или климатического кризиса. Многие из них подвергаются принудительным выселениям. Всё чаще жильё считается возможностью для инвестиций, а не общественным благом и основополагающим правом человека.

1948 год. Отдельные стороны ПнДЖ в силу важности данного права нашли отражение в различных документах ООН. После окончания Второй мировой войны во “Всеобщей декларации прав человека” от 10 декабря 1948 года были заложены такие принципы ПнДЖ, а именно:

- **неприкосновенность жилища** и право на защиту от вмешательства (ст. 12);
- защиты от **произвольного лишения имущества** (ст. 17);
- наличие у каждого человека права на такой **жизненный уровень, включая и жилище**, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи (ст.25).

1949 год. Женевская конвенция о защите гражданского населения во время войны утверждает, что: “Всякое уничтожение оккупирующей державой движимого или недвижимого имущества, являющегося индивидуальной или коллективной собственностью частных лиц или государства, общин, либо общественных или кооперативных организаций, которое не является абсолютно необходимым для военных операций, воспрещается” (ст. 53).

1951 год. Конвенция о статусе беженцев утвердила **право беженцев**, законно проживающих в стране. на их территории, возможно более благоприятное правовое положение и, во всяком случае, положение не менее благоприятное, чем то, которым обычно пользуются иностранцы при тех же обстоятельствах”.

1958 год. Конвенция международной организации труда (МОТ) №110 об условиях труда на плантациях Статья 88.1 утверждает, что: “Там, где жилищные условия обеспечиваются работодателем, условия предоставления жилого помещения для работников на плантациях не могут быть менее благоприятными, чем те, которые установлены обычаем или законодательством страны”.

1961 год. Генеральная конференция Международной организации труда в ходе своей 45-й сессии приняла определенные предложения относительно жилищного строительства для трудящихся. Эти предложения сформулированы в **Рекомендации Международной организации труда (МОТ) №115 о жилищном строительстве для трудящихся.**

Во исполнение Филадельфийской декларации, которая признает право МОТ давать рекомендации по принятию **программ предоставления надлежащих жилищ**, МОТ разработала рекомендацию для стран мира по разработке национальной политике жилищного строительства для работников физического и умственного труда, включая работников, работающих на собственный счет, престарелых, пенсионеров и физически неполноценных лиц. Целью этой национальной политики должно быть содействие в рамках общей политики жилищного строительства строительству жилых домов и введению соответствующего коммунального обслуживания с целью обеспечения всех работников и их семей соответствующим удовлетворительным жилищем и подходящими для жизни условиями. Должна предоставляться известная степень первоочередности обеспечению лиц, наиболее срочно нуждающихся в жилом помещении. Должно также уделяться внимание ремонту, улучшению и модернизации существующих жилищ и средств коммунального обслуживания.

Цель должна заключаться в том, чтобы стоимость соответствующего и удовлетворительного жилища не превышала разумной части дохода работника, выплачиваемой либо в виде квартирной платы, либо в виде платежей с целью покупки такого жилища.

1962 год. Конвенция международной организации труда (мот) №117 об основных целях и нормах социальной политики утверждает, что: “При установлении прожиточного минимума принимаются во внимание такие основные потребности семей работников, как продукты питания и их калорийность, **жилище**, одежда, медицинское обслуживание и образование” (ст. ст. 2, 5.2).

1965 год. Конвенция о ликвидации всех форм расовой дискриминации обязует государства “запретить и ликвидировать расовую дискриминацию во всех ее формах в отношении осуществления права на жилище”.

1966 год. Принципы “Всеобщей декларации прав человека”, касающиеся жилища, нашли продолжение в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 года, согласно которой право на достаточное жилище является неотъемлемой частью права на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, что неприкосновенность жилища как составляющей гражданских и политических прав (ст.ст.11, 17).

1979 год. Конвенция о ликвидации всех форм дискриминации в отношении женщин утверждает, что: государства-участники должны принимать все меры к обеспечению равных прав женщинам пользоваться надлежащими условиями жизни, особенно жилищными условиями, санитарными услугами, электро- и водоснабжением... (ст. 14.2 (h))

1989 год. Конвенция о правах ребёнка утверждает обязанность государства принимать необходимые меры по оказанию помощи лицам, воспитывающим детей, в осуществлении права обеспечения жильем чрез разработку программ (ст. 27.3).

1989 год. Конвенция международной организации труда (мот) №169 о коренных народах и народах, ведущих племенной образ жизни, в независимых странах

1990 год. Международная конвенция о защите прав всех трудящихся-мигрантов и членов их семей утверждает, что: “Трудящиеся-мигранты пользуются равным режимом с гражданами государства работы по найму в отношении... d) обеспечения жильем, в том числе

жильем, предоставляемым по программам социального обеспечения, и защиты от эксплуатации через арендную плату за жилье”. (ст. 43.1).

2007 год. Декларация о правах коренных народов утверждает, что: “Коренные народы не подлежат принудительному перемещению со своих земель или территорий, имеют равные права на улучшение обеспечение жильем, имеют право активно участвовать в разработке и определении жилищных и других социально-экономических программ. (ст. 10,23)

2008 год. Конвенция о правах инвалидов обязывает государств-участников принимать надлежащие меры для обеспечения инвалидам доступа в жилые дома, проживать в определенных жилищных условиях, на неприкосновенность жилища, на недискриминацию, на ДЖ, по обеспечению инвалидам доступа к программам государственного жилья”. (ст. 9.1, 22.1, 28.1.28.2.).

Комитет по экономическим, социальным и культурным правам дал своё толкование права на достаточное жилище в соответствии пунктов ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах в следующих работах:

- [Замечание общего порядка №4](#): Право на достаточное жилище. 1991 г., основные параметры ПнДЖ
- [Замечание общего порядка №7](#): Право на достаточное жилище: принудительные выселения. 1997 год
- [Замечание общего порядка №20](#): Недискриминация в области экономических, социальных и культурных прав, 2009 год

Необходимо отметить, что страны, ратифицировавшие данный пакт каждые 4 года должны сдавать в данный комитет Универсальный периодический обзор о состоянии этих прав, в том числе о ПнДЖ.

Для защиты и развития ПнДЖ в структуре ООН есть мандат Специального докладчика ООН по праву на достаточное жилище **как компоненте права на достаточный жизненный уровень, а также о праве на недискриминацию в этом контексте**, которая была учреждена в 2000 году, который был учрежден в 2000 году бывшей Комиссией по правам человека и был продлён в 2020 году Советом по правам с целью:



- содействовать полной реализации права на достаточное жилище как компонента права на достаточный жизненный уровень;
- выявлять практические решения, примеры передового опыта, проблемы и препятствия, а также пробелы в защите права на достаточное жилище;
- определять гендерно обусловленные факторы уязвимости, имеющие отношение к праву на достаточное жилище и землю.

С 2000 – 2008 г.г. первым Специальным докладчиком был Милун Котари (Индия), Архитектор по образованию он имеет большой опыт в сфере жилищных и земельных прав; он активно работал в различных должностях в целях содействия реализации целого спектра экономических, социальных и культурных прав. Г-н Котари закончил Институт Пратта и **Колумбийский университет** (Нью-Йорк), а также Университет Махараджа Саяджирао (Барода, Индия); работал в качестве приглашенного профессора в многочисленных университетах и институтах.

За период своей работы в ежегодных докладах он рассмотрел вопросы влияния глобализации на ПнДЖ (2002 г.), обеспеченности водоснабжением в различных точках мира (2003 г.), принудительных выселений (2004 г.), бездомности (2006 г.), выселений и перемещений по соображениям развития (2007 г.).

В 2012 году по приглашению Фонда Сорос – Кыргызстан он посетил Кыргызстан, встречался с депутатами Жогорку Кенеша КР, провел ряд консультаций по ПнДЖ, дал положительную оценку проекту Жилищного кодекса КР.



С 2008 – 2014 гг. позицию занимала Ракель Рольник (Бразилия). Она является архитектором и специалистом по городскому планированию с более чем 30-летним опытом работы в области **планирования и городского землеустройства**. Она имеет богатый опыт в вопросах реализации и оценки жилищной и городской политики. Она проживает в Сан-Паулу и является профессором факультета архитектуры и урбанистики в Университете Сан-Паулу; она также является автором нескольких книг и статей по урбанистическим и жилищным вопросам. На протяжении своей карьеры она занимала различные правительственные посты, в том числе должность директора Департамента по городскому планированию Сан-Паулу (1989-1992 гг.) и национального секретаря по

городским программам при бразильском Министерстве по городским вопросам (2003-2007 гг.).

После разразившегося мирового кризиса 2008 года в ежегодном докладе был рассмотрен вопрос влияния кризиса и изменения климата на ПнДЖ (2009 г.), в последующем были рассмотрены вопросы влияния на ПнДЖ крупных спортивных мероприятий (2010 г.), а также бедствий и конфликтов (2011 г.). В 2012 году был представлен доклад о правах женщин на жилье и о последствиях наиболее распространенных подходов к жилищному финансированию для ПнДЖ неимущих слоев населения, в 2013 году доклад был посвящен вопросу определения и структуры права владения и пользования жильем, который тесно связан с таким вопросом, как альтернативные варианты жилищной политики – аренды и коллективного жилья, в 2014 году были представлены “Руководящие принципы по обеспечению гарантий владения для городской бедноты”.

Лейлани Фарха (Канада, 2014 – 2020 гг.) является исполнительным директором ГПО "Канада без бедности" (Canada Without Poverty), которая находится в Оттаве (Канада). Юрист по образованию, Лейлани Фарха последние 20 лет работает как на международном, так и на национальном уровне в области реализации права на достаточное жилище для наиболее маргинализированных групп населения. За время работы в ООН с 2014 по 2020 года она подготовила доклады на следующие темы:

2015 г. – “Обязанности органов государственного управления на местном и других субнациональных уровнях в отношении права на достаточное жилище” и “Важность достаточного жилища в разработке и осуществлении новой программы развития городов”;



2016 г. – “Бездомность как требующий неотложного внимания глобальный кризис в области прав человека” и доклад о взаимосвязи права на жизнь и ПнДЖ;

2017 г. – “Финансализация жилья и право на достаточное жилище” и “Право инвалидов на достаточное жилище”;

2018 г. – “Национальные жилищные стратегии, основанные на правах человека” и “Право жителей неформальных поселений на жилище”;

2019 г. – “Доступ к правосудию в связи с правом на жилище” и “Право коренных народов на жилище”;

2020 г. – “Руководящие принципы осуществления права на достаточное жилище”.



Балакришнан Раджагопал (США) является профессором права и развития на кафедре городских исследований и планирования в Массачусетском технологическом институте (МТИ). Юрист по образованию, он является экспертом по многим аспектам прав человека, включая экономические, социальные и культурные права, по системе ООН и правозащитным трудностям, которые вызваны деятельностью в области развития. В 2020 году он представил доклад “COVID-19 и право на достаточное жилище”.

Все эти положения ООНовских документов нашли отражение в правовых системах различных стран. Важное значение имеют выводы и рекомендации Специальных докладчиков для лидеров государств-членов ООН при разработке жилищных стратегий и политик. В совокупности эти положения находят отражение и в научных работах по жилищному праву, которая уже давно оформилась в определенную систему и нашла свое место среди других направлений права.

На разных этапах развития общества по-разному решались вопросы обеспечения граждан жильем. Только в XX веке, на фоне стремительного роста населения, право каждого на крышу над головой было зафиксировано в большинстве Конституций.

Доступность и адекватность жилья – важнейшие индикаторы обеспечения «надлежащего жилья для всех» – одного из главных пунктов Повестки дня организации по обеспечению устойчивого развития населенных пунктов ООН-Хабитат, определяющего гарантии права человека на жилище.

Тема 2. Жилищное право, предмет, объекты и субъекты, его направления

Положения ООН по ПнДЖ стали основой для разработки национального жилищного законодательства в различных странах, дали развитие правовой системы стран в регулировании жилищных правоотношений.

Жилищное право — это самостоятельная отрасль права, регулирующая отношения по осуществлению гражданами права на достаточное жилище, его безопасности, неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения, беспрепятственного осуществления жилищных прав, а также признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями (жилищные споры).

Функции жилищного права. Жилищное право, как отрасль права, обладает присущими ей особыми функциями, которые характеризуют ее место в системе права, поскольку отрасли права отличаются не только предметом и методом, но по содержанию и характеру выполняемых ими функций. Основными функциями жилищного права являются **регулятивная** и **охранительная**. Регулятивная функция заключается в предоставлении участникам жилищных отношений равных возможностей при осуществлении ими права на жилище. Например, собственник помещения в многоквартирном доме на основании заявления может вступить в товарищество собственников жилья. Охранительная функция жилищного права заключается в защите интересов участников жилищных отношений. Эта функция реализуется путем восстановления нарушенных прав посредством обращения в суд или в административном порядке. Данная функция состоит в стимулировании и организации такого поведения участника жилищного отношения, которое бы исключало необоснованное ущемление или нарушение прав и законных интересов других лиц.

Специфической чертой общественных отношений, регулируемых нормами жилищного права, является их возникновение, существование и развитие главным образом по поводу особого материального объекта — жилища (жилого дома, квартиры, комнаты и т.д.), специально предназначенного для проживания граждан. Для жилищных отношений характерно также и то, что они связаны с организацией и деятельностью государственных и местных органов государственной власти.

Предмет жилищного права — общественные отношения, возникающие, существующие и прекращающиеся по поводу жилья.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения, которым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Субъектами жилищного права являются:

- граждане, лица без гражданства, иностранные граждане;
- юридические лица;
- государство в лице его органов;
- органы МСУ.

Метод жилищного права — гражданско-правовой (диспозитивный) и административный (императивный) методы.

Основной задачей жилищного права является регулирование отношений, которые называются жилищными отношениями, по поводу:

- реализации права на жилье;
- обеспечения условий для осуществления права на жилище;
- защиты жилищных прав;
- пользования жилыми помещениями;
- строительства жилья;
- организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов;
- предоставления жилых помещений по договорам социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;
- найма специализированного жилого помещения;
- управления жилищным фондом, его эксплуатации и охраны;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности товарищества собственников жилья;
- организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- исключения из жилищного фонда непригодных для проживания домов и помещений;
- рассмотрения жилищных споров и других связанных вопросов.

С развитием рыночных отношений и гражданского общества на постсоветском пространстве роль и значение жилищных правоотношений, составляющих предмет жилищного права, как отрасли права, многократно возрастает.

Принципы жилищного права вытекают из международного права:

- 1) неприкосновенность жилища;
- 2) безопасность жилища, обеспечение его сохранности;
- 3) недопустимость произвольного лишения жилища
- 4) доступность пользования жилыми помещениями, реализация его различными возможными способами;
- 5) целевое использование жилищного фонда, т.е. для проживания;
- 6) равенство всех форм собственности на жилое помещение;
- 7) равенство участников жилищных правоотношений;
- 8) обеспечение восстановления нарушенных жилищных прав;
- 9) судебная защита жилищных прав;
- 10) эффективное использование жилищного фонда;
- 11) обеспечение участия граждан во всех процессах принятия решения, которые оказывают влияние на реализацию права на достаточное жилое помещение и др.

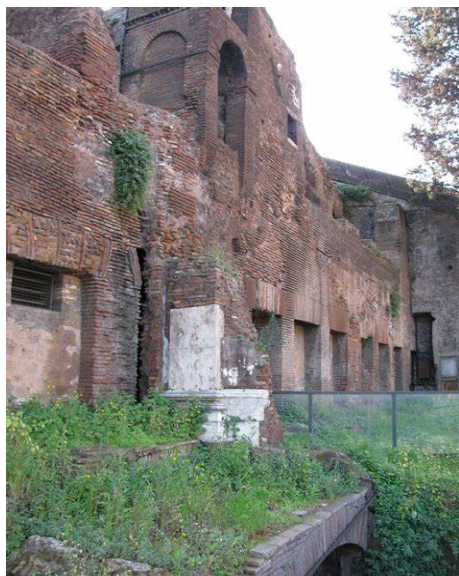
Жилищные правоотношения имеют сквозной характер среди других правоотношений, тесно пересекаются с нормами Гражданского права, Уголовного права, Административного права, Трудового права, Земельного права, Наследственного права и др. Например, в рамках административного права рассматриваются противоправные деяния, не относящиеся по своей тяжести и опасности к преступлениям, возникающие в отношении жилья и субъектов жилищных правоотношений. Вопросы права собственности на жилье, аренды жилья, сделок с жильем связаны с нормами Гражданского права. Жилье является недвижимым имуществом тесно связанным с землей, поэтому эта связь находит отражение в земельных правоотношениях. Управление многоквартирными домами предполагает найм сотрудников, с которыми возникают трудовые отношения

Необходимо отметить, что правовая природа жилищных отношений весьма различна. Здесь присутствуют и частноправовые нормы, и нормы публичного права. Например, возникновение, и прекращение права собственности на помещения осуществляются на основании гражданско-правового договора (купли-продажи, мены, дарения, договора найма

жилого помещения и т.д.) и соответственно регулируются нормами Гражданского права. Предоставление коммунальных услуг относится к нормам публичного права и регулируется также нормами Гражданского права.

Налогообложение относится к административным правоотношениям. Отношения, возникающие между членами ТСЖ, носят частный характер, больше относятся к управленческим и организационным отношениям.

Тема 3. Многоквартирный дом как объект жилищного права



3.1. История развития многоквартирных домов.

Современное жилье как элемент материальной культуры прошло длинный исторический путь: от естественных укрытий и пещер - первых пристанищ наших предков - до современных домовнебоскребов, оборудованных сложной инженерной техникой. Первые многоквартирные дома появились еще в Древнем Риме, и назывались они инсулами. Эти дома строились для сдачи в аренду. В инсулах была минимальная инфраструктура.

Водоснабжение и канализация. Хотя римляне и были знакомы с конструкцией запорного крана, они никогда не применяли его для водопроводов. Вода подавалась в частные дома через фонтаны, бассейны и нимфеи — конструкции, подразумевающие непрерывный проток воды. Это было возможным только для достаточно

обширных помещений, и только на уровне земли. Жильцам верхних этажей приходилось пользоваться банями, покупать воду у водоносов или ходить за ней во двор, к ближайшему фонтану или колодцу. Водой инсулы снабжали также многочисленные разносчики воды. Римляне умели устраивать единые городские системы канализации, и подключали к ним общественные уборные и публичные здания. Однако, инсулы, в подавляющем большинстве случаев, не были подключены к канализационной сети. Большинство обитателей инсул как в Риме, так и в других городах были вынуждены пользоваться общественными туалетами, ночным горшком или амфорами сукновальщиков, выставленными для сбора мочи на улицах. В Риме нечистоты выносились на навозные кучи, в выгребные ямы или просто выбрасывались из окон. Ювенал упоминает о несчастных случаях, которые подстерегали прохожего, идущего мимо окон: «сверху летит битая посуда; хорошо, если только выплеснут объёмистую лоханку»[57]. Для жильцов это был удобный способ быстро опустошить содержимое ночных горшков.

Отопление и освещение. Для крупных зданий применялось центральное отопление тёплым воздухом, который подавался в помещение через каналы в полу и стенах. Но это было возможно только на первых этажах. Поэтому верхние этажи инсул не имели удовлетворительной системы отопления, и их жильцы обогревались зимой отопительными жаровнями, похожими на самовары, или бронзовыми или медными жаровнями, на установленной на них решётке также готовилась пища. Для освещения своих жилищ жители пользовались масляными лампами и свечами. При таком отоплении, освещении водоснабжении особенно возрастала опасность пожаров.

Уже тогда власти начинали принимать меры законодательного регулирования проживания в инсулах. Так всем домовладельцам давалось предписание, по которому им не разрешалось заслонять своей постройкой или надстройкой свет соседу. Также всем жителям предписывалось иметь запас воды на случай пожара.за Своеобразные правила проживания.

После падения Римской империи опыт строительства многоквартирных домов был забыт, т.к. такие строения требовали специалистов, квалифицированного проектирования и создания

серьезной инфраструктуры. Технологии строительства водопроводов и канализации тоже были заброшены на столетия.

Только в начале XVII века с началом технологического прогресса и развитием промышленности, Урбанизационный взрыв XIX—XX вв. и **мегаурбанизация** стремительного прироста городского населения, породившего огромную потребность в дешевом жилье, стали строиться многоквартирные дома. Эти дома, в основном, были доходными домами, в которых квартиры сдавались в аренду.

В XVII—XVIII веках быстрее всего росло городское население в Англии и Пруссии, где горожане составляли около 25 % от всего населения^[7]. К 1851 году Великобритания стала первым в мире урбанизированным обществом. К 1861 году 38,2 % населения Великобритании проживало в городах с населением более 20 тысяч человек^[8]. По другим данным, если к середине XIX века городское и сельское население было примерно равно по численности, то к началу XX века в городах проживало 80 % населения Великобритании^[9]. Приток сельского населения в города опережает потребность в рабочей силе, что часто приводит к росту безработицы, обострению социально-экономических проблем. В то же время, урбанизация, благодаря быстрому снижению рождаемости в индустриальном обществе, способствует сглаживанию отрицательных последствий демографического взрыва в развивающихся странах^[10].

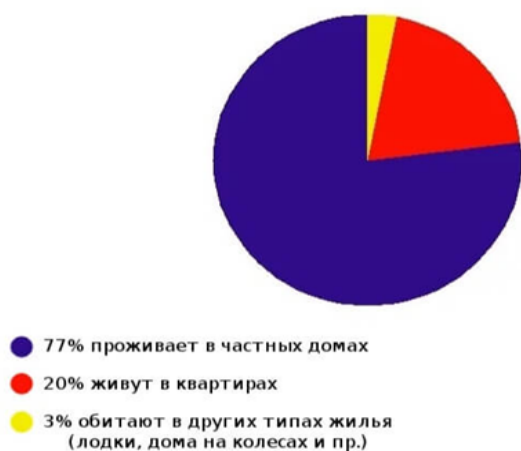
в 1989 году в СССР был 1001 город, в 170 городах проживало 70 % населения. На 2010 год процент городского населения составил 73,7 % (высокий уровень урбанизации)^[20]

В настоящее например, в Швеции в городах проживает 80% населения.

Переломный момент в урбанизации случился в 2007 году, когда городское население, по данным ООН, в мировом масштабе впервые численно превысило сельское^[11].

По состоянию на 2014 г., более половины населения Земли (54%) проживает в городах — 3,9 млрд человек, количество горожан продолжает расти.^[12] Согласно прогнозу ООН, к 2050 году в городах будет проживать уже 66% населения планеты. Естественно, это ведет к тому, что муниципалитеты городов вынуждены свои жилищные политики ориентировать на многоквартирное жилье.

Результаты исследования американского общества, 2016 г.



Даже в США, где 77% процентов населения проживает в частных домах и только 20% живут в квартирах в многоэтажных домах идет процесс ориентации на строительство многоквартирного дома. За последние десятилетия объемы строительства квартирных комплексов выросли.

В юго-восточной Азии в связи с резким демографическим взрывом, притоком сельского населения в города высотные многоквартирные дома становятся основным выходом в вопросе доступности жилья, обеспеченности населения жильем. Как и в Америке,

большинство японцев живут в односемейных домах. Но постепенно количество

многоквартирных домов в Японии быстро увеличивается. Например, если в 1958 году 77% населения проживало в частных домах, то уже в 1990 году этот показатель снизился до 60%. И эта тенденция продолжается.

Многоквартирный дом состоит из:

- жилых помещений (квартир или комнат, если это общежитие). Помещения могут принадлежать на праве собственности как физическим, так и юридическим лицам — частным или государственным организациям.
- нежилых помещений (как правило, помещения, расположенные на первых этажах зданий, и принадлежащие различным юридическим лицам или гражданам).
- Иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иное **общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**.
- Инженерные системы и коммуникации.

Полный список общего имущества в многоквартирном доме для каждого типа здания индивидуален.

3.2. Многоквартирные дома в Кыргызстане появились с приходом советской власти. С началом индустриализации в 30-х годах прошлого столетия появились одноэтажные многоквартирные дома – бараки. Это были строения с единой инфраструктурой и единым земельным участком. Хотя в этих домах был минимум инфраструктурных объектов. Общий туалет и водопроводная колонка во дворе барака, печное отопление.

В 50-х годах в крупных городах появились так называемые “сталинки” со всеми объектами инфраструктуры кроме отопления. Во всех этих домах было централизованное печное отопление. И только с 60-х годов с введением ТЭЦ в крупных городах Фрунзе и Оше на смену печному отоплению пришли централизованное отопление и горячее водоснабжение. В это время появились дома комплексной застройки, так называемые “Хрущевки”. 70-е годы ознаменовались введением крупнопанельного и мелко панельного домостроения. Появились дома 104, 105 и 106 серий. В конце 80-х годов во Фрунзе были построены экспериментальные дома каркасного и монолитного домостроения.

Сейчас строятся только каркасные дома. При этом инфраструктурные объекты остались во многих районах городов проблемными. Отопление стало индивидуальным. Поставкой отдельных видов коммунальных товаров и услуг занимается частный сектор.

При таком разнообразии домов логичным является составление паспорта каждого дома, который согласно ст. 79 **Жилищного кодекса КР** должен содержать все параметры объемно-планировочного, проектного, конструктивного, изыскательского решения, сведения о субъектах, обеспечивающих безопасную эксплуатацию жилого дома, результаты проведенных работ по безопасности жилого дома и разрешение для дальнейшего проживания.

Паспорт жилого дома также составляется при сертификации жилых зданий и является основным документом для их страхования.

3.3. Проблемы в многоквартирных домах появились после приватизации государственного и муниципального жилищного фондов в начале 90-х годов прошлого века. В основном приватизации подверглись жилые и нежилые помещения многоквартирных домов. Переход многоквартирных домов в частную собственность прекратил с 1991 года дотации государства

на содержание мест общего пользования этих многоквартирных домов, что привело к ускоренному старению жилищного фонда и резко обострили проблему его сохранности, особенно мест общего пользования в жилых домах. Это потребовало от государства перехода на новые рыночные отношения в жилищной сфере.

В 1998 году была принята «Концепция реформирования жилищно-коммунального хозяйства», утвержденная [Постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 1998 года N 520. Во исполнение ее на законодательном уровне приняты документы, способствующие развитию новых форм эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилищного фонда.

Институт Товарищества собственников жилья. Для решения назревших проблем в этой сфере был осуществлен перевод приватизированного жилого фонда на новую организационно-правовую форму управления, содержания и эксплуатации через создание альтернативных производственных структур (кондоминиумы, акционерные общества).

Со стороны донорских организаций была проведена бесплатная регистрация кондоминиумов, создан соответствующий общественный орган «Мой дом», проведено обучение граждан новым методам управления в многоквартирных домах. Была заложена основа развития нового метода управления – ТСЖ через принятие в 1997 году закона КР “О товариществах собственников жилья”.

Институт доверительного управления. Наряду с приватизацией жилищного фонда были приватизированы бывшие домоуправления, которые и управляли общим имуществом многоквартирных домов в советское время. Они стали самостоятельными юридическими лицами в форме ОсОО. Если в советское время эти домоуправления получали финансирование из государственного бюджета, то теперь они должны были зарабатывать на свое содержание, оказывая определенные услуги новым собственникам помещений многоквартирных домов. Многие дома, которые раньше относились к этим домоуправлениям, автоматически стали переходить под управление этими ОсОО. При этом эти ОсОО должны были передать новым собственникам документацию по дому, которая ранее находилась у них. Собственники общего имущества и новые ОсОО должны были войти в новые рыночные отношения и работать в рамках заключенных договоров, определенных гражданским законодательством.

Наряду с изменением системы управления многоквартирными домами был начат постепенный переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг с внедрением системы субсидий малообеспеченным гражданам (г.Бишкек).

Но после ухода донорских организаций и прекращения материальной поддержки создания ТСЖ многоквартирные дома остались один на один со своими проблемами.

Должного развития не получил и институт доверительного управления. Многие собственники перестали оплачивать за услуги этих ОсОО, не получая информацию, на что уходят их деньги. Многие дома стали переходить на ТСЖ.

Самая большая проблема в этой сфере оказалась в том, что большая часть населения не понимала, что став собственниками квартир, они получили и ответственность за его содержание, что теперь они должны были оплачивать из собственных средств услуги за уборку подъездов, двора и т.д., объединившись в ТСЖ или заключив договора с управляющими ОсОО. Граждане продолжали уповать на государство, которое уже, практически, не имело никакого отношения к этим домам.

Возникла **проблема управления общим имуществом.** Практика показала, что становление всех форм управления находится еще в зачаточном состоянии, деятельность собственников в ТСЖ сопровождается скандалами, неэффективным управлением, судебными

разбирательствами. Бывшие домоуправления, ставшие управляющими компаниями, также не могут найти способы эффективного взаимодействия с собственниками домов, общим имуществом которых они пытаются управлять.

Отсутствие государственной поддержки. Со стороны государства не были предприняты специальные меры поддержки новых форм управления кроме принятия нового закона о ТСЖ. Не было организовано на системной основе обучение новым методам управления, не была проведена разъяснительная работа о необходимости коллективного управления. Обучение – это постоянный процесс, т.к. на место обученных приходят необученные. Большинство домов стали управлять пенсионеры, которые не были обучены основам управления таким объектом, как многоквартирный дом, которое требовало новые навыки рыночных отношений, которыми граждане должны были овладеть.

Неисполнение существующего законодательства в ТСЖ. Слабое знание законодательства, а иногда, и простое игнорирование его привели к отрицанию новых форм управления многоквартирными домами.

Проблемы общего имущества. Из-за неразвитости этих отношений многоквартирные в земельных отношениях, из-за элементарного незнания собственниками своих прав привели к захвату объектов общего имущества в многоквартирных домах. Так стали захватываться сушилки, подвальные помещения. Но особенно этому захвату подверглись объекты общего имущества в приватизированных домах бывших рабочих общежитий, где вся инфраструктура находилась в местах общего пользования: крыши, складские помещения, кухни, холлы, “ленинские комнаты”, комнаты отдыха и т.д.

Но захваты частей придомовых земельных участков стали просто беспрецедентными. Весь этот захват происходил на фоне неисполнения норм Земельного кодекса и других НПА. До сих пор многие дома так и не смогли оформить свои ПЗУ.

Проблема еще и в том, что при строительстве новых домов очень много проблем с землей. В городах появились многоквартирные дома, построенные на земельных участках, предоставленных во временное пользование сроком на 49 лет, а в иных случаях на 5 лет.

Отсутствие паспортизации домов. К сожалению, паспортизация жилищного фонда до сих пор не проводится. В процессе паспортизации жилых домов должны принимать участие не только собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, но и соответствующие государственные органы и органы МСУ. Сертификационные испытания, включающие данные по сертификации проекта, работ и услуг, конструкций, изделий и материалов, должны проводить специализированные государственные органы. Сведения о приемке объекта в эксплуатацию и нормативные сроки эксплуатации здания, указания по строительству и эксплуатации, права, обязанности и ответственность сторон (проектировщика, строителя, собственника) должны предоставляться органами архитектуры и строительства, органами регистрации. Только на этом основании собственники многоквартирного дома могут принять меры по страхованию. Введение обязательного страхования домов без проведения государством и органами МСУ определенной работы, практически, невозможно.

Проблемы по налогообложению.

И в этом вопросе многие ТСЖ нарушают существующее законодательство. Пытаясь экономить, скрывают заработную плату, не оплачивают налоги. Но, с другой стороны, эти действия несут в себе риски – отсутствие документального подтверждения того, кому и сколько было оплачено, отсутствие возможности провести контроль деятельности правления и его председателя. Такое положение ведет к конфликтам между членами ТСЖ и правлением, и его председателем.

Незнание, неумение председателей правления и членов его правления работать в рамках закона не освобождает их от ответственности.

Глава II. Правовые основы управления общим имуществом в многоквартирных домах



Тема 4. Жилищное законодательство Кыргызской Республики

Структура жилищного законодательства состоит из различных нормативных правовых актов.

Большинство стран мира ратифицировали эти международные документы и разработали свое жилищное законодательство в соответствии с принятыми обязательствами.

Кыргызстан, ратифицировавший указанные международные документы, признает право на достаточное жилище в своей Конституции, 45 статья которой гласит:

- “1. Каждый имеет право на жилище.
2. Никто не может быть произвольно лишен жилища.
3. Государственные органы и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище.
4. Малоимущим и иным нуждающимся лицам предоставляется жилье из государственных, муниципальных и других жилищных фондов либо в социальных учреждениях на основаниях и в порядке, предусмотренных законом».

Право на неприкосновенность жилища и иных объектов, находящихся у человека в собственности или ином праве, норма, что “ никто не может проникать в жилище и иные объекты против воли человека, в пользовании которого они находятся», что «проникновение представителей власти в жилище и иные объекты, находящиеся в собственности или ином праве, допускаются лишь на основании судебного решения», нашли отражение в ст. 30 Конституции КР.

В ст. 40 Конституции КР прописываются основные стороны права собственности, что каждый «имеет право на владение, пользование и распоряжение своим имуществом».

Конституция КР обладает прямым действием и высшей юридической силой на территории КР, закрепляет основные жилищные права и гарантии граждан, например, право на жилище и его неприкосновенность, право выбора места пребывания и жительства, право на судебную защиту и др.

Конституционные нормы нашли свое отражение в Жилищном кодексе КР от 9 июля 2013 года № 118, который занимает особое место в системе жилищного законодательства, как специальный кодифицированный акт. Другие нормативные правовые акты, содержащие

нормы жилищного права, не должны противоречить нормам ЖК КР, они принимаются в соответствии с ним. К ним относятся законы и иные нормативные правовые акты КР, а также НПА органов местного самоуправления.

Рассматриваемые в пособии правоотношения кроме Жилищного кодекса реализуются в Законах КР “О товариществах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме“, “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“, “О питьевой воде“, “О бухгалтерском учете“, Постановлении Правительства КР «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» от 11 декабря 2011 года №783 и т.д.

Тема 5. Правовая природа жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирных домах

5.1. Вещное право.

Жилые и нежилые помещения, объекты общего имущества в многоквартирном доме являются объектами вещного права и являются вещью, т.е. предметами материального мира, существующими независимо от субъекта, находящиеся в обладании человека и служащие удовлетворению его потребностей, имеющие массу и пространственные характеристики. Вещи можно классифицировать по различным признакам, поэтому бывают вещи:

- а) разрешенные в обороте, ограниченные в обороте и изъятые из оборота
- б) делимые и неделимые
- в) простые и сложные;
- г) главная вещь и принадлежность
- д) плоды, продукция и доходы
- е) индивидуально-определенные и вещи, определенные родовыми признаками;
- ж) одушевленные и неодушевленные
- з) потребляемые и непотребляемые;
- и) существующие и будущие вещи.

В соответствии с этой классификацией жилые и нежилые помещения, объекты общего имущества в многоквартирных домах являются вещами:

а) разрешенными в обороте, т.е. свободно отчуждаемые и переходящие от одних лиц к другим, в отличие от ограниченных в обороте вещей (отчуждаются по специальному разрешению, например, оружие, алкогольная и спиртосодержащая продукция) или изъятые из оборота, например, химическое оружие, наркотики и др.

б) неделимыми, т.к. их нельзя разделить в натуре без разрушения, повреждения или изменения ее назначения в отличие от делимых, например, пшеница, что влечет за собой определенные **правовые последствия** - часть ее не может быть предметом самостоятельных гражданских прав, а взыскание по общему правилу может быть обращено на неделимую вещь только в целом; Определение делимости вещи имеет правовое значение при разделе общей собственности и других случаев, определенных законом.

в) сложными, т.к. они являются совокупностью различных вещей, соединенных таким образом, который предполагает их использование по общему назначению в отличие от **простой вещи**, способная выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта.

г) по данному критерию жилые и нежилые помещения будут главными вещами, а общее имущество – принадлежность главной вещи, т.к. вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует

судьбе главной вещи, при продаже жилых и нежилых помещений общее имущество следует за ней;

д) **приносящими доход**, если жилые и нежилые помещения, отдельные объекты общего имущества, сдаются в аренду;

е) **индивидуально-определенными**, т.к. они юридически незаменимы, и им в обязательном порядке присваивается уникальный кадастровый номер в соответствии с Законом КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» КР от 22 декабря 1998 года № 153, который устанавливает правовые основы и порядок функционирования единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на всей территории Кыргызской Республики.

ж) **неодушевленными**;

з) **непотребляемыми**, т.к. однократное их использование не ведет к их уничтожению или к существенному видоизменению, они в процессе использования амортизируются, но сохраняют свое качество в течение более или менее продолжительного срока и могут быть предметом договоров аренды и безвозмездного пользования.

и) **существующими, но могут быть и будущими**, если выступают предметом обязательства, например, приобретении гражданами помещений в рамках долевого строительства, что однако не делает их объектами вещного права.

Также жилые и нежилые помещения, объекты общего имущества являются недвижимым имуществом, т.к. они, как и участки недр, водные объекты, леса, многолетние насаждения и др., прочно связаны с землей, и их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В отличие от них другие вещи можно перемещать в пространстве без всякого ущерба их назначению, например, автомобили, предметы мебели и др.

5.2. Право собственности и ее виды

Собственность есть практически «идеальное» **вещное право**, в нем в полной мере воплощается природа вещных прав. Вещные права, как явствует из их наименования, есть права, связанные с **вещью**, опосредующие определенное отношение лица к вещи. Легально собственность определяется весьма лапидарно лишь через традиционную совокупность составляющих ее правомочий. Собственнику, как указано в п. 1 ст. ГК КР, принадлежат права **владения**, пользования и распоряжения своим имуществом. Согласно Конституции КР в КР существует три вида собственности: государственная, муниципальная и частная.

Прекращение права собственности *на жилые и нежилые помещения* может быть только в следующих случаях:

- 1) отчуждения собственником жилого помещения другому лицу;
- 2) добровольного отказа собственника или нанимателя от права на жилое помещение;
- 3) смерти собственника жилого или нежилого помещения при отсутствии наследников;
- 4) невозможности дальнейшего использования жилого помещения в результате действий непреодолимой силы;
- 5) обращения взыскания на жилое помещение вместе с земельным участком по долгам собственника в соответствии с законом;
- 6) изъятия земельного участка вместе с жилым помещением, подлежащим сносу по основаниям и в порядке, предусмотренным Земельным кодексом и иными законами.

Как правило, вещь находится в единоличной (индивидуальной) собственности. Но в многоквартирных домах есть вещи, которые оказываются в собственности нескольких лиц. В таком случае образуется общая собственность.

Ст. 266 Главы 13 ГК КР дает понятие **права общей собственности** - это **право собственности** на одну **вещь**, принадлежащее не одному, а двум и более лицам, коими могут являться:

1. граждане;
2. организации;
3. публично-правовые образования (например, государство, муниципальные образования в лице своих уполномоченных органов).

ГК КР предусматривает два вида **общей собственности** - **совместная и долевая**.

К совместной собственности относятся инфраструктурные объекты в коммунальных квартирах, где жилые помещения в одной квартире принадлежат отдельным субъектам, вынужденным пользоваться общей инфраструктурой. Также в совместной собственности относится имущество супругов. При этом доли в общем имуществе признаются **равными**.

Многоквартирный дом как объект недвижимого имущества — это **долевая собственность собственников помещений** в таком доме. К общей долевой собственности относится общее имущество в многоквартирных домах.

Состав общего имущества в доме



мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения и прочее, а также придомовые земельные участки. Лифтовое же оборудование многоквартирного дома может находиться в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома или в государственной/муниципальной собственности в основном в приватизированных домах советской постройки. При этом это лифтовое оборудование может быть отчуждено государственными и муниципальными собственниками в пользу собственников жилых и нежилых помещений при условии осуществления капитального ремонта или установки нового оборудования.

Все эти объекты являются **общей долевой собственностью** собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. **Право общей долевой собственности** является правом двух и более лиц сообща (в определенных долях) по своему усмотрению **владеть, пользоваться и распоряжаться** принадлежащей им единой вещью. Общая долевая собственность - это наиболее часто встречающийся вид отношений общей собственности.

Согласно ст. 22 Жилищного кодекса КР, ст. Гражданского кодекса КР, ст. Закона КР к общему имуществу собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах на праве общей долевой собственности относятся: помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование внутри многоквартирного дома, обслуживающие более одного собственника, подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, вне квартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердаки, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры,



Большой спецификой обладает режим общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. **Распоряжение общим имуществом**, как правило, осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности. При недостижении такого соглашения определить порядок распоряжения общим имуществом по суду закон не позволяет. Согласно ч. 5 ст. 22 и ч. 3 ст. 23 Жилищного кодекса собственник жилого или нежилого помещения многоквартирного дома не может отчуждать свою долю в общем имуществе, осуществлять выдел в натуре своей доли в общем имуществе, совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на жилое или нежилое помещение. Долевая собственность предусматривает установление доли в **праве собственности**, а не выделение сособственнику реальной части имущества, то есть, долевого сособственнику принадлежит **доля в праве, но не в вещи**. В случае разрушения, в

том числе случайной гибели или сноса многоквартирного дома, собственники жилых и нежилых помещений сохраняют долю в праве собственности на земельный участок и на расположенные на нем иные объекты, предназначенные для благоустройства данного дома.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме другому лицу оно приобретает и долю в праве собственности на общее имущество в этом доме в том же объеме, что и прежний собственник. Договор, по которому переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве собственности на общее имущество, является ничтожным.

При этом отдельные объекты общего имущества могут сдаваться в аренду. Собственники жилого или нежилого помещения многоквартирного дома, получившие в установленном законом порядке в пользование часть общего имущества, вправе его использовать на условиях, предусмотренных соглашением или законодательством, и не вправе его отчуждать.

Закон также позволяет передавать общее имущество в доверительное управление управляющей компании или управляющему, но без права отчуждения.

Удовлетворение требований кредитора за счет всего имущества, находящегося в общей долевой или совместной собственности, недопустимо: одни участники общей собственности не должны отвечать по личным обязательствам других.

6.1. Определение долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Собственность следует считать долевой на том основании, что доли могут быть определены на основании закона. Доля собственников в праве собственности на общее имущество определяется в соответствии с ч.1 ст. 23 Жилищного кодекса, ч.2 ст. 38 Закона КР “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 22 декабря 1998 года № 153 (далее – Закон о регистрации) как отношение **общей площади жилого или нежилого помещения** одного собственника к **общей площади всех жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме. Иными словами, доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна площади помещения каждого конкретного собственника.

Определение этих долей согласно ч.3 ст.38 Закона о регистрации является обязанностью собственников помещений на основании соглашения, если общее имущество управляется самими этими собственниками. В случае организации в доме ТСЖ, ЖЭКов и иных объединений собственников определение долей становится обязанностью этих органов.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме другому лицу оно приобретает и долю в праве собственности на общее имущество в этом доме в том же объеме, что и прежний собственник.

Договор, по которому переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве собственности на общее имущество, является **ничтожным**.

Например, площадь всех квартир в многоквартирном доме составляет 4800 м², а коммерческих помещений (магазинов, офисов и иного) — 200 м². Итого: 5000 м². Например, чтобы определить долю собственника квартиры площадью 100 м², необходимо $100 \text{ м}^2 / 5000 \text{ м}^2 * 100\% = 2\%$, т.е. доля этого собственника в общем имуществе, в земельном участке, всех канализационных и водопроводных труб, стен, балок, фундамента и всего остального, что не принадлежит кому бы то ни было на праве собственности в данном здании составляет 2%.

Следует отметить, что, несмотря на долю в праве общей собственности, собственник помещения (квартиры или коммерческого помещения) не может выделить свою долю в натуре. Это означает, что неправомерно будет собственнику квартиры сказать, а тем более

осуществить действия по захвату части лестничной площадки или лифта, либо без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме использовать чердак, крышу, подвал, или иное помещение, относящиеся к общему имуществу, под свои цели — кладовка, мастерская или ещё что-то. 3. Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в общем имуществе в многоквартирном доме.

После проведения расчетов долей в общем имуществе каждого собственника в соответствии с ч.4 ст. 38 Закона о регистрации составляется соглашение собственников или список собственников, куда и заносятся все сведения о размере доли в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Определение долей важно еще и по тем основаниям, что размер обязательных платежей на содержание общего имущества каждого собственника пропорционально **их доле в общем имуществе независимо от его членства в ТСЖ** в соответствии с ч.1 ст. 22 Закона о ТСЖ. Обязанность обеспечения выполнения всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **их долями в общей собственности** на данное имущество возлагается на ТСЖ в соответствии с ч. 5 ст. Закона о ТСЖ.

Сведения о размере доли в общем имуществе вносятся в технический паспорт жилого дома и квартиры.

Право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

6.2. Регистрация права собственности в общем имуществе

Согласно ст. 38 – 39 Закона о регистрации в многоквартирных домах каждой единице недвижимого имущества, т.е. каждому жилому/нежилому помещению, а также общему имуществу присваивается свой идентификационный номер и на каждую единицу заводятся регистрационная карточка и регистрационное дело, в которые в обязательном порядке вносятся сведения о правах на долю в общем имуществе собственников помещений.

Списки собственников или соглашения собственников с указанием их доли в общем имуществе предоставляются в местные регистрационные органы в течение 30 дней со дня составления такого списка/соглашения.

Местные регистрационные органы обязаны бесплатно принять предоставленные сведения и выдать расписку о получении на регистрацию соответствующих документов с указанием даты и времени их поступления.

В течение определенного времени органы регистрации должны внести сведения об общем имуществе и долю каждого собственника в праве общей долевой собственности в регистрационную карточку на единицу общего недвижимого имущества.

Сведения о размере доли в общем имуществе вносятся в технический паспорт жилого дома и квартиры.

Сведения о доле собственника в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме вносятся в документ, содержащий технические характеристики единицы недвижимого имущества, при обращении его в местные регистрационные органы в явочном порядке.

ЗАПОМНИТЬ! Право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

6.3. Особенности придомового земельного участка (ПЗУ), как объекта общего имущества

В 90-е годы прошлого столетия прошла тотальная приватизация жилищного фонда. На данный момент около 98% жилищного фонда находится в частной собственности. При этом приватизированный жилищный фонд был расположен на земле, которая находилась в государственной собственности. После принятия нового Земельного кодекса КР от 2 июня 1999 года № 45, провозгласившего право частной собственности на землю, появилось понятие "придомовой земельный участок" многоквартирного дома. В соответствии со ст. 46 Земельного кодекса земельный участок, являющийся общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, является:

- **неделимым,**
- **не подлежит изъятию для государственных и общественных нужд,**
- **переход права собственности на жилое или нежилое помещение без перехода доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, не допускается,**
- **переход этой доли отдельно от права собственности на жилое или нежилое помещение не допускается.**

В ст. 6 Закона КР “О введении в действие Жилищного кодекса КР” от 9 июля 2013 года №118 (далее – Закон о введении) отрегулированы основные принципы определения границ ПЗУ, а [Временное положение](#) “О порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме”, утвержденное [постановлением](#) Правительства КР от 15 февраля 2011 года № 50 (далее – Временное положение) определяет процедуру оформления ПЗУ.

Если не оформлено право собственности на земельный участок, не проведена его регистрация, то права собственников ПЗУ не защищены. Старые дома, со временем будут признаны ветхими, подлежащими сносу. Землю, на которой построен многоквартирный дом, могут изъять на общественные нужды, выплатив компенсацию только за квартиры.

Кроме того, местная власть может отдать неоформленную землю в аренду в бессрочное пользование или под застройку.

Даже при отсутствии ТСЖ необходимо оформить ПЗУ, т.к. он является общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. В зависимости от обстоятельств регистрация ПЗУ может быть в нескольких формах.

6.3.1. Вариант №1. Наличие акта об отводе земельного участка под строительство дома и акта безвозмездного бессрочного пользования земельным участком (далее – Акт), который был выдан в советское время под строительство многоквартирного дома, облегчает собственникам ПЗУ оформить получение так называемой “красной книги”, т.е. зарегистрировать свое право собственности в органах регистрации прав на недвижимое имущество в тех же размерах и границах, которые были в советское время указаны в актах безвозмездного и бессрочного пользования. Для этого необходимо сделать следующие шаги:

1. Провести собрание собственников жилых и нежилых помещений дома по вопросу оформления ПЗУ. В протоколе общего собрания определить лицо, которому поручается оформить ПЗУ. Это может быть доверенное лицо собственников, если еще не создано ТСЖ или не подписан Договор доверительного управления, или же правление ТСЖ/Доверительный управляющий, если ТСЖ уже создано/подписан Договор (далее – Исполнитель).

2. На основании решения общего собрания об оформлении ПЗУ, зафиксированного в протоколе, исполнитель пишет заявление в архив с просьбой выдать копию Акта.

3. После получения Акта необходимо Исполнителю обратиться в органы регистрации прав на недвижимое имущество с заявлением о регистрации вашего права на ПЗУ. К нему приложить копии: 1. протокола общего собрания, 2. полученного в архиве Акта, 3. списка собственников жилых и нежилых помещений дома с указанием реквизитов на эти помещения. Реквизитами являются данные договора купли/продажи и ИНН помещения, указанный в техническом паспорте помещения.

4. На основании Акта орган по регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет вынос границ в натуру (закрепление на местности), регистрирует права на земельный участок и выдает Акт о праве частной собственности на ПЗУ.

5. После получения Акта о праве частной собственности на ПЗУ Исполнитель сообщает об этом всем собственникам помещений в доме.

6.3.2. Вариант №2. Отсутствие акта безвозмездного бессрочного пользования земельным участком.

В случае отсутствия в архиве Акта Исполнитель должен провести работу в соответствии с **Временным положением**.

1. Протокол собрания об оформлении ПЗУ и заявление о разработке проекта границ ПЗУ подаются в органы архитектуры, которые делают проект границ ПЗУ на основании нормативов, определенных ст. 6 Закона о введении, Временным положением.

! Проект ПЗУ платный. Оформление придомового земельного участка осуществляется за счет собственных средств собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

2. Органы архитектуры подготовленный проект ПЗУ дома передают Исполнителю для проведения процедуры согласования.

3. Исполнитель должен ознакомить всех собственников с данным проектом ПЗУ, обсудить его с учетом следующих положений.

! Площадь ПЗУ рассчитывается для каждого дома отдельно, в зависимости от этажности и месторасположения. При исчислении размеров площади придомового земельного участка многоквартирного дома не учитываются размеры земельного участка под домом, но учитываются: количество жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, минимальные размеры озелененного пространства с тыльной стороны многоквартирного дома, примыкания одного дома к другому фасадными и торцевыми сторонами друг к другу в соответствии с нормами, указанными в ст. 6 Закона о введении и Временном положении.

4. В случае соответствия проекта границ ПЗУ законодательству Исполнитель проводит процедуру согласования и утверждения проекта ПЗУ всеми собственниками. Данный протокол согласования Исполнитель отдаёт в органы архитектуры, которые утверждают согласованный проект границ ПЗУ.

5. Согласованный проект ПЗУ Исполнитель передает в органы регистрации прав на недвижимое имущество, которые на его основании оформляют Акт о праве частной собственности на ПЗУ.

5. После получения Акта о праве частной собственности на ПЗУ Исполнитель сообщает об этом всем собственникам помещений в доме.

6.3.3. Спорные вопросы при оформлении ПЗУ

1. В случае отказа органов регистрации оформить право собственников на ПЗУ в связи с тем, что часть данного участка имеет обременение, например, его отдали в частную

собственность, в аренду и др.), необходимо будет оспорить это обременение в суде, где к иску приложить Акт и кадастровый план.

После окончания судебного процесса решение суда передается опять в органы регистрации, которые начинают процедуру оформления права частной собственности на ПЗУ.

2. В случае нехватки земли по нормативам, неверного обозначения границ земельного участка необходимо выяснить причины этой нехватки и добиваться полного соответствия нормативам.

Если нехватка происходит по причине предоставления земельного участка вблизи вашего дома третьему лицу, необходимо оспорить эти акты о предоставлении земли в **суде**. При этом граждане должны апеллировать к кадастровому плану инвентаризационного дела дома, где также указаны границы ПЗУ.

3. Если нехватка происходит по причине спора мэрии и коммунальных служб по земельному участку, который мэрия считает муниципальной собственностью, то для разрешения данного спора создается согласительная комиссия, в которую входят депутаты местного кенеша, представители исполнительного органа МСУ, собственников помещений, а также специалисты. В случае, если согласительная комиссия не разрешает данный спор, то Исполнитель имеет право подать в суд.

ЗАПОМНИТЬ! Акт о праве частной собственности на ПЗУ обязывает собственников платить земельный налог по окончании каждого календарного года в соответствии с налоговым законодательством.

ПЗУ имеют только те дома, которые построены до 1999 года.

Земельные участки под новые дома регулируются статьей 16 "О порядке предоставления земель в населенных пунктах" Земельного кодекса КР.

Тема 7. Виды управления общим имуществом в многоквартирных домах. Доверительное управление

7.1. Виды управления общим имуществом в многоквартирных домах. В соответствии со ст. 31 Жилищного кодекса управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее в соответствии с установленными нормами и правилами содержание общего имущества в многоквартирном доме, своевременное и квалифицированное решение вопросов пользования указанным имуществом.

Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома осуществляется:

- 1) собственниками помещений в многоквартирных домах, состоящих до четырех квартир, при этом решения по содержанию общего имущества принимается простым большинством собственников (три собственника), также собственники помещений вправе уполномочить одного из собственников или третье лицо на представление их интересов по управлению общим имуществом многоквартирного дома в различных органах;
- 2) управляющей организацией (юридическое лицо) или управляющим (физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя) на основании договора;
- 3) товариществом собственников жилья;
- 4) жилищным или жилищно-эксплуатационным кооперативом;

Способ управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений. Решение общего собрания о выборе способа управления принимается большинством голосов из общего числа собственников жилых и нежилых помещений и является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Доверительного управления общим имуществом. Законодательное регулирование

Данный вид управления общим имуществом регулируется ст. ст. 850 – 865 Главы 43 “Доверительное управление имуществом” Гражданского кодекса КР. ст.33 Жилищного кодекса КР.

Объектом доверительного управления являются все объекты общего имущества многоквартирного дома, указанные в п.3 данного пособия.

Субъектами доверительного управления являются, с одной стороны, **собственники** жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, являющиеся в соответствии с законом “учредителями доверительного управления” и одновременно “выгодоприобретателями”, а, с другой стороны, “Доверительный управляющий”, которым могут быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением государственного или муниципального предприятия, которым закон не позволяет брать имущество частных лиц в доверительное управление.

Данный выбор осуществляется в несколько этапов.

7.3. Выбор управления общим имуществом.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, далее - “Учредитель”, проводят общее собрание собственников помещений, на котором выбирают данный вид управления общим имуществом и протокольно поручают осуществить мероприятия по выполнению решения собрания одному или нескольким представителям собственников.

Для исполнения решения общего собрания представители, избранные на общем собрании собственников помещений, объявляют конкурс на заключение договора об управлении общим имуществом многоквартирного дома.

При отборе поступивших предложений на управление общим имуществом многоквартирного дома может быть отобран только один Доверительный управляющий - управляющая компания или управляющий.

Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома управляющей организацией или управляющим осуществляется на основании договора.

7.4 Договор доверительного управления общим имуществом многоквартирного дома.

Согласно ст. 850 ГК КР договор доверительного управления имуществом — это соглашение, в силу которого одна сторона (учредитель доверительного управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления.

Договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в **письменной** форме с каждым собственником жилого или нежилого помещения многоквартирного дома.

Предметом договора доверительного управления является передача общего имущества собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по соответствующему адресу.

Форма и существенные условия договора доверительного управления общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

В договоре доверительного управления имуществом должны быть указаны:

В пункте договора **“Стороны договора”** должны быть указаны ФИО Учредителя (если учредителем является физическое лицо) или фирменное название Учредителя (если собственником является юридическое лицо), а также фирменное наименование Доверительного управляющего (если им является юридическое лицо) или ФИО Доверительного управляющего (если им является физическое лицо).

Перечень имущества, передаваемого в доверительное управление. См. п. 3.

Права, обязанности и ответственность Учредителя и Доверительного управляющего.

А) Учредитель доверительного управления **имеет право:**

- на возврат имущества, находящегося в доверительном управлении, после прекращения действия договора;

- ежегодно получать от доверительного управляющего отчеты о его деятельности за текущий год;

- в случае ненадлежащего осуществления управления имуществом предъявить в суде требование о прекращении управления и о возмещении убытков;

Б) Учредитель **не вправе** вмешиваться в деятельность Доверительного управляющего, не осуществляет правомочий, которыми наделен Доверительный управляющий.

В) Доверительный управляющий **вправе:**

- совершать в отношении доверенного имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах Учредителя

- пользоваться полномочиями собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление. Распоряжение недвижимым имуществом доверительный управляющий осуществляет в случаях, предусмотренных договором доверительного управления.

- исполнять возникающие обязанности за счет имущества, права на которое включаются в состав переданного в доверительное управление имущества;

- совершать от своего имени сделки с переданным в доверительное управление имуществом, указывая при этом, что он действует в качестве такого Доверительного управляющего (это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или фирменного наименования Доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." При отсутствии указания о действии Доверительного управляющего в этом качестве Доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом).

- поручить другому лицу совершить от его имени действия, необходимые для управления имуществом, если он уполномочен на это договором либо получил на это согласие учредителя в письменной форме, либо вынужден к этому в силу обстоятельств для обеспечения интересов Учредителя и не имеет при этом возможности получить указания Учредителя в разумный срок. При этом Доверительный управляющий отвечает за действия избранного им поверенного как за свои собственные;

- имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором доверительного управления имуществом из средств обязательных платежей Учредителей, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества;

Г) Доверительный управляющий при совершении действий по управлению имуществом обязан:

- проявлять необходимую заботливость об интересах учредителя управления и выгодоприобретателя, осмотрительность и умение;

- осуществлять доверительное управление имуществом лично.

- предоставлять Учредителю отчет о своей деятельности в сроки и в порядке, которые установлены договором.

- возместить Учредителю за время доверительного управления имуществом упущенную выгоду и убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий Учредителя.

- нести перед третьими лицами субсидиарную ответственность своим личным имуществом за убытки, причиненные ненадлежащими действиями по управлению имуществом;

- предоставлять залог в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены Учредителю ненадлежащим исполнением договора доверительного управления.

Д) Законом или договором могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительному управлению имуществом.

Размер и форма вознаграждения управляющей компании или управляющему. Размер вознаграждения должен быть определен общим собранием собственников жилых и нежилых помещений.

Сроки и порядок предоставления отчета. Доверительный управляющий ежегодно по окончании года должен предоставить Учредителю отчет о проделанной работе, а также финансовый отчет о движении денежных средств и оплате обязательных налогов и страховых взносов в социальный фонд.

Срок действия договора заключается на срок, не превышающий двух лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Особенность Договора доверительного управления недвижимым имуществом.

А) В данном случае Договор должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора **продажи недвижимого имущества**.

Б) Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит **государственной регистрации** в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

В) Несоблюдение формы договора доверительного управления имуществом или требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление влечет недействительность договора.

7.5. Обособление имущества, находящегося в доверительном управлении

Имущество, переданное в доверительное управление, обособляется от другого имущества Учредителя, а именно от жилых или нежилых помещений собственников, а также от имущества Доверительного управляющего. Это имущество отражается у Доверительного управляющего на **отдельном балансе**, и по нему ведется **самостоятельный учет**. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открывается **отдельный банковский счет**.

Обращение взыскания по долгам Учредителя на имущество, переданное им в доверительное управление, не допускается.

7.6. Прекращение договора доверительного управления имуществом

Договор доверительного управления имуществом прекращается вследствие:

- заявления одной из сторон о прекращении договора в связи с истечением срока Договора;
- смерти гражданина, являющегося Доверительным управляющим, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, а также признания индивидуального предпринимателя банкротом (несостоятельным);
- ликвидации юридического лица, являющегося Доверительным управляющим, признания его банкротом (несостоятельным);

- отказа Доверительного управляющего или Учредителя от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для Доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;
- отказа учредителя управления от договора при условии выплаты доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения;

При отказе одной стороны от Договора доверительного управления имуществом другая сторона должна быть уведомлена об этом за **три месяца** до прекращения договора.

При прекращении Договора доверительного управления имущество, находящееся в доверительном управлении, передается Учредителю по акту приема-передачи имущества.



Тема 8. Институт ТСЖ как один из действенных методов управления общим имуществом в многоквартирных домах



8.1. История развития ТСЖ. Международный опыт.

Первые объединения собственников жилья появились еще в XIX в. в Англии, причем с их организации фактически были начаты преобразования жилищной сферы. Принятый в 1836 году **закон о строительных обществах** регламентировал организацию и деятельность объединений, строящих и обслуживающих жилье.

В других государствах объединения собственников недвижимости в

жилищной сфере получают самые разнообразные названия: кондоминиумы, ассоциации, товарищества и т.п. Законодательство государств детально регламентирует отношения общей собственности, складывающиеся при владении, пользовании и распоряжении объектами общего пользования в многоквартирных жилых домах.

Французский **закон о статусе общей собственности в многоквартирных зданиях** от 10 июля 1965 г. с последующими изменениями и дополнениями устанавливает правовой режим находящихся в собственности многих лиц зданий или групп зданий, к которым помимо площадок, средств благоустройства и коммунальных служб относятся также части зданий, построенные или начатые строительством, являющиеся объектами отдельных прав собственности.

В Соединенных Штатах Америки получили широкое распространение кондоминиумы, в которые организуются собственники квартир. Регламентация организации и деятельности таких объединений находится в ведении штатов, однако регулирование вопросов общей собственности на недвижимость в жилищной сфере практически везде аналогично. Законодательство штатов устанавливает, что ассоциации создаются в качестве средства, с помощью которого владельцы квартир в многоквартирных домах могут осуществлять действия по управлению, содержанию, ремонту общего имущества. Американское законодательство к общей собственности в многоквартирных домах причисляет землю, здания и усовершенствования, к ним относящиеся (элементы общего пользования).

Германия – страна с высоким уровнем жизни и обеспеченностью комфортным жильем (42 кв. метра на душу населения). При этом стоимость как жилья, так и его обслуживания там сравнительно низка.

Основным принципом управления ЖКХ Германии является децентрализация на фоне высокого уровня ответственности самих собственников. Закон от 15 марта 1951 г. «О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью» с последующими изменениями и дополнениями предписывает жильцам в обязательном порядке создавать товарищества домовладельцев (по-немецки – *Wohnungseigentümergeinschaft*) и позволяет нанимать управляющую организацию (УО, *Hausverwaltung*). ТСЖ совершенно независимо и самостоятельно выбирает УО, заключает договор, оплачивает услуги и контролирует их выполнение.

Деятельность таких объединений наряду с законом регламентируется соглашением домовладельцев. В соглашении кроме прочего может быть установлено, что для отчуждения своего жилого помещения домовладелец должен получить согласие других домовладельцев.

Домовладельцы для управления жилищным фондом вправе выбрать одну из трех форм управления общим имуществом: во-первых, принять решение о создании правления, которое состоит из председателя и двух членов, назначаемых из числа домовладельцев; во-вторых, самостоятельно управлять общим имуществом; в-третьих, назначить управляющего на срок до пяти лет.

Деятельность УО в малой степени регулируется государством и не подлежит лицензированию. Это приводит к большой конкуренции и умеренных ценам на их услуги. Так как ТСЖ всегда может сменить УО (а это исключительно частные малые и средние компании), то вопрос качества и стоимости услуг регулирует рынок в конкурентной борьбе. А контроль качества работ и трат выполняют сами собственники. Необходимо отметить, что немецким собственникам присущ высокий уровень заинтересованности и ответственности за свое жилье. При этом все, что касается площадей общего пользования, фасада, крыши, подвалов и чердаков, придомовой территории, решается строго коллективно.

Все собственники обязаны выполнять решения ТСЖ. Это касается и ремонта крыши или входной двери, который в обязательном порядке финансируется всеми собственниками солидарно, и внутридомового освещения, звонков, квартирных дверей, наружных окон и т.д. ТСЖ может постановить, что выдвижные козырьки (маркизы) должны быть одного цвета на всех балконах, или запретить устанавливать спутниковые антенны и внешние охладители для систем кондиционирования. ТСЖ строго регулирует правила поведения в доме, ограничения по шуму, использование придомовой территории и коридоров и лестничных клеток. Законом даже предусмотрена процедура принудительной продажи собственности – в случае, если один из собственников категорически не подчиняется правомерным решениям ТСЖ.

Размер текущего и внеочередного накопления средств, необходимых для поддержания состояния здания, определяется самим ТСЖ. Все жильцы обязаны эти средства вносить, иначе они могут быть взысканы по решению суда. Возможны ситуации, когда один из собственников не может изыскать необходимые средства – тогда ему остается лишь продать квартиру. Таким образом обеспечивается выполнение всех необходимых мероприятий по содержанию собственности.

Из изложенного видно, что объем прав и обязанностей как самих объединений, так и их членов в разных странах не одинаков, но основная цель таких образований едина – эффективная эксплуатация жилых и нежилых помещений, придомовых территорий и прочих объектов, относящихся к жилым многоквартирным домам.

В постсоциалистических странах, где прошла приватизация государственного жилья, также создаются объединения домовладельцев. Например, в Венгрии даже есть государственная программа поддержки товариществ.

Украина.

8.2. Институт ТСЖ и его становление в Кыргызской Республике

Во времена советского союза большая часть жилищного фонда Кыргызской Республики принадлежала государству, и соответственно государство само управляло им в лице жилищно-эксплуатационных управлений (домоуправления). Ориентация на частный жилищный фонд была минимальная. Всплеск строительства частного жилья был во времена НЭПа. Впервые были созданы в 1921 в форме жилищно-арендных товариществ, рабочих жилищно-строительных товариществ и общегражданских жилищно-строительных товариществ, причём для рабочих товариществ государство устанавливало финансовые и др.

льготы. Эти товарищества были ликвидированы в 1937, а построенные ими дома переданы в жилой фонд местных Советов депутатов трудящихся.

В 1958 Совет Министров СССР принял постановление о целесообразности создания ЖСК для ускорения темпов строительства. Особо широкое развитие ЖСК получили после принятия постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 1 июня 1962 «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве» (СП СССР, 1962, № 12, ст. 93) и постановление Совета Министров СССР от 19 ноября 1964 «О дальнейшем развитии кооперативного жилищного строительства» (СП СССР, 1964, № 25, ст. 147).

Вступавшие в кооперативы граждане строили жилье за свой счет, получая от государства ссуду в размере до 70% на срок до 20 лет и другие льготы. Для удешевления и ускорения работ будущие жильцы часто принимали личное участие в строительстве. Составленные из них бригады выходили во вторые и третьи смены после выполнения нулевого цикла подрядной организацией. Постановления значительно либерализовавшие деятельность кооперативов принимались в 1962, 1964 и 1988 годах. Однако кооператоры теряли место в очереди на получение бесплатного жилья, поэтому доля ЖСК в общем объеме жилищного строительства в СССР не превышала 7-8%. Свою актуальность организация строительных кооперативов начала терять в 1990 году, после того как граждане СССР получили право на оформление квартир в частную собственность.

В 1991 году в Кыргызстане началась массовая приватизация жилищного фонда, вследствие чего арендаторы государственного, ведомственного и муниципального жилищного фондов стали собственниками, что обусловила широкомасштабный рост числа собственников помещений в многоквартирных домах. Вместе с квартирами к ним в общую долевую собственность перешло и общее имущество дома - подъезды, лестницы, коридоры, кровля, подвалы, мусоропроводы, строительные конструкции, подсобные помещения. Соответственно государство уже не имело право управлять многоквартирными домами.

Изменение формы собственности на жилье, прекращение с 1991 года выделения бюджетных средств, недоремонт в предыдущие годы привели к ускоренному старению жилищного фонда и резко обострили проблему его сохранности, особенно приватизированной части, мест общего пользования в жилых домах. Для решения назревших проблем в этой сложной социальной сфере государством целенаправленно осуществлялся перевод приватизированного жилого фонда на новую организационно-правовую форму управления, содержания и эксплуатации; создавались альтернативные производственные структуры (кондоминиумы, акционерные общества).

Создана правовая база для организации товариществ собственников жилья (кондоминиумов), позволившая жильцам самим решать вопросы обслуживания и эксплуатации жилья, а также самим распоряжаться средствами на эти цели. Изменилась форма взаимодействия собственников квартир с предприятиями.

В целях осуществления реформы жилищно-коммунального хозяйства Постановлением правительства КР от 5 августа 1998 года №520 была утверждена Концепция «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Кыргызской Республике». Одной из целей данной Концепции (пункт-5) было стимулирование создания товариществ собственников жилья. Объединение собственников жилья в товарищества собственников жилья в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, являющимся одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяло создать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

Деятельность ТСЖ была отрегулирована Гражданским кодексом, а также Законом КР от 28 октября 1997 года N 77 "О товариществах собственников жилья" и постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 марта 1998 года N 160 "О реализации Закона Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья (кондоминиумов)".

Но через несколько лет этот закон подвергся изменениям. Законом КР "О внесении изменений и дополнений в Закон Кыргызской Республики "О товариществах собственников жилья (кондоминиумах)" от 17 ноября 2002 года № 152 были внесены поправки.

Так термин "кондоминиум" по всему тексту закона был заменен на термин товарищество собственников жилья в соответствующих падежах.

Было упрощено создание ТСЖ, вместо 2/3 от количества собственников жилья, которое необходимо для создания ТСЖ, требовалось согласие только 51% собственников жилья.

9 июля 2013 года вступил в действие новый Жилищный кодекс КР, что ознаменовало переход жилищно-коммунального хозяйства на договорные отношения значительно расширяющие права собственников жилых помещений, в частности, связанные с самоорганизацией жильцов в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс обязывает жильцов многоквартирных домов к самоорганизации для управления своими домами и предусматривает четыре способа управления многоквартирным домом: самими собственниками в малоквартирных домах, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищно-эксплуатационный кооператив, управление домом по договору с профессиональной управляющей организацией или управляющим в многоквартирном доме.

8.3. Правовая природа ТСЖ.

Ст. 248 ГК КР собственники квартир для обеспечения эксплуатации дома, пользования квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья), которые являются некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством, Согласно ст. 34 Жилищного кодекса **собственники** жилых и нежилых помещений многоквартирного дома вправе для управления общим имуществом многоквартирного дома объединяться в товарищества собственников жилья, порядок организации и деятельности которых определяется Законом КР «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома» от 9 июля 2013 №122 (далее – закон о ТСЖ)

Действие закона о ТСЖ распространяется на отношения собственников жилых и нежилых помещений в общем имуществе многоквартирного дома, связанные с эффективным его содержанием и управлением путем создания некоммерческой организации, которое регулируется также Законом КР «О Некоммерческих организациях», т.к. по своей природе ТСЖ не преследует получение прибыли и является некоммерческой организацией.

В новом законе о ТСЖ были учтены возникшие проблемы в управлении общим имуществом посредством объединения в ТСЖ. В многоквартирных домах квартиры стали перепрофилироваться в нежилые помещения, в результате чего жилищный фонд потерял около 42% жилья. Кроме этого вновь строящиеся дома первые этажи проектировали с самого начала под нежилые помещения. В этих нежилых помещениях стали размещаться объекты бизнеса. Но по закону о ТСЖ собственники нежилых помещений не были вовлечены в управление общим имуществом, хотя использовали его. Предыдущий закон предусматривал членство собственников нежилых помещений с согласия собственников жилых помещений. Поэтому законодательно была закреплена норма о том, что собственники нежилых помещений могут стать членами ТСЖ и обязаны участвовать в содержании общего имущества. Поэтому закон о ТСЖ получил новое название – "Закон о товариществах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме".

Создание двух и более ТСЖ в одном многоквартирном доме не допускается.

При создании и деятельности ТСЖ интересы государственных органов и органов местного самоуправления по отношению к неприватизированным помещениям представляют их уполномоченные органы.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества, а члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

Тема 9. Организация, реорганизация, ликвидация ТСЖ



9.1. Организация ТСЖ. Инициативная

группа в количестве **не менее 3 собственников** для создания ТСЖ должна сделать следующие шаги.

Шаг 1. Подготовить необходимые документы для регистрации: протокол учредительного собрания, Устав ТСЖ, список собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Устав можно использовать типовой и внести в него те нормы, которые собрание посчитает нужными в соответствии со ст. 5 Закона о ТСЖ. Все подготовленные документы необходимо довести до всех собственников жилых и нежилых помещений дома для ознакомления и внесения замечаний и предложений.

Шаг 2. Провести учредительное собрание.

После подготовки документов инициативная группа уведомляет всех собственников о проведении учредительного собрания не позднее 10 дней до даты проведения собрания. В уведомлении о проведении учредительного собрания указываются форма проведения собрания, место и время проведения собрания, повестка дня.

Уведомление о проведении учредительного собрания направляется в письменной форме и вручается каждому собственнику под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). В повестку дня Учредительного собрания включаются следующие вопросы:

- 1) о создании товарищества собственников жилья;
- 2) об утверждении наименования и местонахождения товарищества собственников жилья;
- 3) об утверждении устава.

Проведение собрания необходимо делать в соответствии с Темой настоящего пособия. Решение об учреждении товарищества собственников жилья считается принятым, если за него проголосовало не менее 51 процента голосов от общего числа голосов собственников.

Итоги голосования доводятся до сведения собственников в срок не позднее 30 дней после принятия решения.

Протокол учредительного собрания ведется в обязательном порядке.

Инициативная группа несет ответственность за достоверность сведений, предоставляемых в уполномоченные органы при государственной регистрации товарищества собственников жилья.

Шаг 3. Подать документы на регистрацию в органы минюста.

Протокол собрания вместе с другими документами на основании заявления о регистрации юридического лица подаются в органы регистрации.

ТСЖ считается созданным и является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и получения свидетельства о регистрации и приказа министерства юстиции о регистрации.

Шаг 4. Подать документы в соответствующие государственные органы

На основании полученных документов о регистрации необходимо зарегистрировать новое юридическое лицо в соответствующих государственных органах, а именно:

- в налоговой службе для получения карточки налогоплательщика с указанием тех налогов, которое должно платить ТСЖ;
- в отделении соцфонда для получения извещения о регистрации с получением ;

- в органах статистики;
- известить о получении документов о регистрации собственников дома.

Шаг 5. Получение документов дома

После регистрации ТСЖ в органах юстиции выбранное правление должно получить от организации, которая ранее управляла домом, или от застройщика дома по акту приема-передачи соответствующие документы:

- паспорт дома;
- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- проектные документы;
- карточки собственников должны быть розданы всем собственникам.
- письменное заключение о проведенном освидетельствовании *надлежащего* технического состояния общего имущества здания, т.е. нормально функционирующие внутридомовые сети и инженерное оборудование, а также исправность систем обеспечения безопасности здания многоквартирного дома

Шаг 6. В случае, если ТСЖ расположено на единой территории рядом с другими ТСЖ, то оно может с ним объединиться в ассоциацию ТСЖ для . Объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом, находящимся на этой территории. Это может быть единая ТП, Насосная, детская площадка и т.д.

9.2. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья

Реорганизация и ликвидация ТСЖ, как и любого юридического лица, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

В случае наличия у ТСЖ имущества, оставшегося после его ликвидации и погашения долгов, оно распределяется между членами товарищества соразмерно их долям в общем имуществе.

9.3. Права, обязанности и ответственность ТСЖ

9.3.1. Права ТСЖ:

1) заключать в соответствии с законодательством Кыргызской Республики договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах собственников и членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Кыргызской Республики;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) передавать во временное пользование имущество, принадлежащее товариществу;

9) предоставлять в пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

10) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

11) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики от имени и за счет собственников застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

12) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

13) в порядке, установленном законодательством и уставом ТСЖ определить неустойку за просрочку обязательных платежей, взносов и оплаты иных общих расходов, сумма которой не может превышать 30 процентов от общей суммы долга.

14) в случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать возмещения обязательных платежей и взносов.

15) потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9.3.2. Обязанности ТСЖ:

1) обеспечивать выполнение требований законодательства Кыргызской Республики, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, в том числе и не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Кыргызской Республики пределах распоряжения собственников общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами.

В соответствии со ст. 78 Жилищного кодекса ТСЖ, как и другие субъекты жилищных правоотношений, несут ответственность за сохранность жилищного фонда, собственного дома, за благоустройство прилегающей территории. Государственные органы, органы местного самоуправления и их должностные лица, а также граждане, юридические лица, являющиеся собственниками и пользователями жилых помещений, обязаны соблюдать сохранность жилищного фонда, бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, соблюдать правила пользования жилым домом, земельным

участком при многоквартирном доме и другими местами общего пользования.

9.4. Членство в ТСЖ

После государственной регистрации ТСЖ собственники жилых и нежилых помещений становятся его членами и приобретают права и обязанности членов ТСЖ, предусмотренные Законом о ТСЖ

Согласно ст. 11 закона о ТСЖ членство в ТСЖ возникает у собственника на основании заявления о вступлении в товарищество. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

Собственники, которые не изъявили желание стать членами ТСЖ, в равной мере несут бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме, но не имеют права голоса на общем собрании членов ТСЖ законодательством Кыргызской Республики.

Руководство ТСЖ после подачи заявления о вступлении в члены ТСЖ обязаны заключить договор на управление общим имуществом.

Тема 10. Руководство ТСЖ (общее собрание членов ТСЖ, правление, председатель правления, ревизионная комиссия), права, обязанности, ответственность



10.1. Общее собрание членов ТСЖ. Высшим органом в ТСЖ является общее собрание членов. Согласно ст. 13 закона о ТСЖ общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом.

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества, в том числе и принятие его в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового бюджета и годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности *которых* входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 13) утверждение ежегодного отчета правления;
- 14) принятие решения о передаче общего имущества товарищества в управление физическому или юридическому лицу (управляющему), а также определение перечня услуг, которые управляющий должен предоставлять товариществу;
- 15) принятие решения о строительстве дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 16) другие вопросы, предусмотренные настоящим Законом или иными нормативными правовыми актами.

Каждому члену товарищества на общем собрании членов товарищества собственников жилья предоставляется один голос.

Члены товарищества собственников жилья вправе уполномочить представителя на участие в общем собрании, полномочия которого подтверждаются доверенностью, оформленной в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Доверенность, выданная членом товарищества собственников жилья близким родственникам, может быть заверена председателем правления товарищества и скреплена печатью товарищества собственников жилья.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятые с нарушением порядка, установленного настоящим Законом, являются недействительными.

10.2. Процедура проведения общего собрания членов ТСЖ

Практика показала, что проведение



общего собрания в ТСЖ для многих из них становится проблемой. Люди думают, что это проблемы несовершенства законодательства и требуют ужесточения мер в отношении лиц, не принимающих участие в вопросах управления общим имуществом дома. Однако опыт многих ТСЖ показывает обратную практику успешной деятельности ТСЖ. Поэтому четкое понимание вопроса проведения общего собрания является важной стороной существования ТСЖ.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится не реже одного раза в год, на котором **правление** должно дать отчет о финансовой-хозяйственной деятельности правления за прошедший год. Каждые два года должно проводиться отчетно-перевыборное собрание ТСЖ. Эти собрания инициируются правлением ТСЖ.

Закон предусматривает проведение внеочередных собраний членов ТСЖ. Внеочередные собрания созываются либо по решению правления в случае необходимости принятия экстренных мер в отношении возникших проблем, например, необходимость замены лифта.

Также собрание может быть инициировано **ревизионной комиссией** в случае возникновения проблем с финансовой отчетностью в ТСЖ, хищения и т.д.

Не менее 10% членов ТСЖ имеют право инициировать созыв внеочередного собрания. Для этого они должны представить правлению товарищества письменное заявление о необходимости созыва внеочередного собрания с указанием причин, повестки дня, даты и места проведения собрания.

Организация и проведение общего собрания является обязанностью правления ТСЖ.

Общее собрания с присутствием членов ТСЖ. Для проведения общего собрания таким традиционным методом правление обязано провести следующие шаги:

1. Принять решение о проведении общего собрания. Правление должно на своем заседании или своим Решением принять решение о проведении общего собрания с определением места, времени, формы проведения и повестки дня.

2. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указываются форма, место и время проведения собрания, повестка дня. В случае, если проведение внеочередного собрания инициируется 10% членов ТСЖ, указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание (образец прилагается)

3. Ведение общего собрания. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества. Также избирается секретарь общего собрания, который отвечает за ведение протокола общего собрания. Он может вести запись общего собрания.

4. Кворум общего собрания и правомочность. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более 50 процентов членов товарищества или их представителей.

В случае отсутствия кворума правление товарищества назначает новое место, дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано не ранее 2 дней и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

5. Принятие решений общего собрания. Решения общего собрания членов ТСЖ принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов

товарищества по следующим вопросам общего собрания:

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- утверждение ежегодного отчета правления.

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей, а именно: .

- внесение изменений и дополнений в устав товарищества, в том числе и принятие его в новой редакции;
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового бюджета и годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- принятие решения о передаче общего имущества товарищества в управление физическому или юридическому лицу (управляющему), а также определение перечня услуг, которые управляющий должен предоставлять товариществу;
- принятие решения о строительстве дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные законом или иными нормативными правовыми актами.

5. Формы голосования. Голосование по решению общего собрания может проводиться следующими способами.

Открытое голосование. Для проведения открытого голосования в начале собрания избирается Счетная комиссия из трех членов ТСЖ.

Тайное голосование при помощи бюллетеней проводится по требованию не менее 20 процентов присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей. Этот вопрос должен обговариваться этими членами ТСЖ (20%) с правлением заранее, т.к. требует подготовки правлением следующих документов:

- самих бюллетеней, которые печатаются на бумаге разного цвета,
- списка членов ТСЖ, получивших бюллетени;

- проекта протокола счетной комиссии, которая избирается на общем собрании из членов ТСЖ открытым голосованием.

Перед голосованием каждому члену ТСЖ, присутствующему на собрании председатель счетной комиссии раздает под подпись бюллетени. Члены ТСЖ производят записи в бюллетенях, ставя галочку по принятому им решением: **согласен, воздержался, против** (образец бюллетеня прилагается).

Затем члены Счетной комиссии собирают бюллетени и производят подсчет этих бюллетеней. После подсчета бюллетеней председатель счетной комиссии оглашает протокол Счетной комиссии, объявляет о принятии или непринятии решения по вопросу повестки общего собрания (образец протокола прилагается). Все документы подшиваются в материалы общего собрания.

Опросный метод проведения общего собрания.

В связи с тем, что проведение общего собрания стало для многих домов проблемой, не явка членов ТСЖ на собрание, отсутствие кворума, законодательно были введены другие формы проведения общего собрания, не требующие присутствия членов ТСЖ на собрании. В законе о ТСЖ от 2013 года была введена норма, позволяющая проводить общее собрание членов товарищества в форме опроса (сбора подписей), оформляемого в письменной форме.

1. Принятие решения о опросном методе проведения общего собрания. В случае, если общее собрание не было проведено в связи с отсутствием кворума или другими причинами (срыв общего собрания отдельными членами ТСЖ), то правление ТСЖ принимает решение о проведении общего собрания опросным методом, при этом указывая на причины срыва.

2. Решение повестки дня. По каждому вопросу повестки дня правление готовит Решение. Количество Решений равно количеству вопросов повестки дня (образец решения прилагается).

3. Сбор подписей под Решениями. Члены правления с подготовленными Решениями делают обход всех членов ТСЖ и собирают подписи под каждым решением повестки дня.

4. Подписи членов ТСЖ. Члены ТСЖ должны по каждому Решению выразить свое мнение своей подписью: согласен, воздержался, против. При этом члены ТСЖ могут выразить письменно свое особое мнение, которое подшивается в материалы общего собрания.

5. Подведение итогов. Собрав подписи, члены правления подводят итоги опроса в протоколе общего собрания. Протокол принятых решений общим собранием доводится до сведения каждого члена ТСЖ (образец протокола прилагается).

Решения общего собрания членов ТСЖ являются обязательными для всех членов товарищества и собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. .

Каждому члену товарищества на общем собрании членов товарищества собственников жилья предоставляется один голос независимо от того, сколько квартир или нежилых помещений ему принадлежит в этом доме.

Члены ТСЖ вправе уполномочить представителя на участие в общем собрании, полномочия которого подтверждаются доверенностью, оформленной в соответствии с законодательством КР - нотариально.

Близкие родственники члена ТСЖ, проживающие вместе с ним в квартире, могут представлять его на собрании на основании доверенности собственника помещения. Доверенность, выданная членом товарищества собственников жилья близким родственникам,

может быть заверена председателем правления товарищества и скреплена печатью товарищества собственников жилья.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятые с нарушением порядка, установленного Законом о ТСЖ, являются недействительными.



10.3. Правление ТСЖ

Правление ТСЖ является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества, и осуществляет руководство деятельностью ТСЖ. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на 2 года. Количество членов правления должно быть нечетным. Минимальный количественный состав правления – 3 члена, максимальный – 9 человек.

При этом согласно ст. закона о ТСЖ собственники жилых и нежилых помещений имеющие перед ТСЖ задолженность по обязательным платежам и целевым сборам.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества. Данная норма была введена законом о ТСЖ от 2013 года в связи с тем, что выборы председателя правления общим собранием стало проблемным. В случае ухода председателя правления по тем или иным причинам необходимо было собирать общее собрание для решения только одного вопроса. Выборы же председателя правления самими членами правления стало решением проблемы смены председателя правления.

Заседание правления товарищества собственников жилья проводится не реже одного раза в месяц, если иное не установлено уставом товарищества.

Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

Обязанности правления ТСЖ

Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства Кыргызской Республики и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год (годовой

бюджет) и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья, обязанностей.



10.4. Председатель правления ТСЖ

Председатель правления ТСЖ избирается на срок, на который избирается правление, т.е. на 2 года. Председатель правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества и сотрудникам, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и

совершает сделки, которые в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов ТСЖ, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда и другие внутренние нормативные документы. По решению правления подает в суд.

Председатель правления является ключевой фигурой в ТСЖ. От него зависит развитие или крах ТСЖ. Поэтому он должен обладать многими навыками и умениями. Знать основы финансово-хозяйственной деятельности, законодательство, регулирующее деятельность ТСЖ по различным направлениям, уметь быть гибким, сдержанным и объективным в работе с людьми, уметь брать на себя ответственность, но самое главное, уметь выстроить командный стиль работы, не замыкать на себе все работы по ТСЖ, а равномерно распределять их среди членов правления, нанимаемыми сотрудниками.

10.5. Бухгалтер ТСЖ.

Анализ выполнения ТСЖ требований Закона КР “О бухгалтерском учете” и других НПА, регулирующих данную сферу показал различную практику.

Многие ТСЖ (ТСЖ “Тоголочка”, “Южаночка” и др.) не нанимают бухгалтера для ведения бухгалтерского учета, что уже является нарушением существующего законодательства.



Председатели ТСЖ сами ведут учет или не ведут его вообще. Это, конечно, недопустимая практика.

Некоторые председатели ТСЖ (“Парусник”) нанимают бухгалтера для того, чтобы он оформлял бухгалтерские документы, участвовал в сборе и оформлении обязательных платежей. Остальную работу выполняет сам председатель.

Другие ТСЖ (“Ынтымактуу уй”) работают в рамках закона и разделяют обязанности председателя и бухгалтера. Бухгалтер выполняет функции бухгалтера и кассира, собирает и оформляет обязательные платежи, ведет бухгалтерское делопроизводство. Председатель контролирует деятельность бухгалтера, как и предусматривает законодательство. Такое взаимоотношение хорошо работает в тех ТСЖ, где председатель ТСЖ и бухгалтер живут в одном доме, оба являются собственниками помещений в доме.

Зарботная плата большинства бухгалтеров составляет сумму от 1 тыс. сомов до 4 тыс. При таких суммах оплаты требовать от бухгалтеров полного исполнения функций бухгалтера проблематично. При этом бухгалтер может быть “приходящим”, т.е. работать с документами ТСЖ по определенным дням в соответствии с Уставом и договором об оказании услуг.



Необходимо отметить, что внедрение цифровизации облегчает работу председателя и бухгалтера. Уже нет необходимости стоять в очередях в органах социального фонда и налоговых служб. Сдача отчетов, единой налоговой декларации, сверка оплаты, проплата страховых взносов и другие действия можно осуществлять через интернет. Но для этого бухгалтер должен владеть современными навыками работы с компьютером, уметь работать с программами соответствующих государственных структур, уметь отказать председателю ТСЖ в выполнении финансовых операций в нарушение существующего законодательства, вести “двойную

бухгалтерию”.

ЗАПОМНИТЬ! Грамотный бухгалтер – это отсутствие штрафных санкций, недоимок и потерь денежных средств ТСЖ.



10.6. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов товарищества не более чем на 2 года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества и члены их семей.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

проводит не реже одного раза в год ревизию финансовой деятельности товарищества, по

результатам которой представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о финансовой деятельности правления, о выполнении сметы доходов и расходов товарищества за отчетный

год. По результатам проверки вносит рекомендации и предложения об улучшении деятельности правления по исполнению бюджета ТСЖ. В случае обнаружения недостачи, хищения средств ТСЖ ревизионная комиссия (ревизор) обязаны поставить в известность об этом членов ТСЖ и могут обратиться в соответствующие органы о привлечении лиц, совершивших правонарушение, к соответствующей ответственности.

Ревизионная комиссия/ревизор в соответствии с законодательством имеет право инициировать внеочередное собрание в случае получения информации о нарушениях со стороны председателя ТСЖ, членов правления. Также она может инициировать проведение дополнительной проверки с привлечением независимых аудиторов. Грамотная работа ревизионной комиссии/ревизора – это заслон воровству, хищению денежных средств ТСЖ.

Тема №11. О мерах по пресечению правонарушений в многоквартирном доме (взыскание задолженности и др.)

11.1. Виды правонарушений в многоквартирных домах

Согласно ст. 18 Жилищного кодекса, ст. Закона КР «О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома» собственники жилых и нежилых помещений имеют ряд обязательств:

- нести бремя содержания помещений, находящихся в их собственности, а также иного имущества, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности;
- поддерживать свои помещения и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
- соблюдать права и законные интересы других лиц;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- возместить в случае совершения собственником помещения действий, приведших к разрушению жилых помещений или общего имущества, причиненный им ущерб для восстановления разрушенного имущества;

- в одностороннем порядке расторгнуть договор срочного пользования жилым помещением в случае, если арендатор использует его не по назначению, систематически либо существенно нарушает права и законные интересы других лиц, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом, допуская его разрушение.

Одним из распространенных видов нарушений в многоквартирных домах является неуплата обязательных платежей на содержание общего имущества. Для многих ТСЖ эти нарушения стали основанием для возникновения конфликтов вплоть до распада ТСЖ.

Часто люди пожилого возраста с определенными психическими отклонениями не поддерживают свои жилые помещения в надлежащем порядке, собирают мусор и захламляют его, что нарушает санитарно-гигиенические требования проживания в многоквартирных домах. Или же содержат большое количество домашних животных (кошек, собак).



Собственники также нарушают права других собственников, размещая в жилых помещениях многоквартирного дома посуточные гостиницы, а в нежилых помещениях объектов предпринимательской деятельности, запрещенных законом. Так в соответствии с Постановлением Правительства КР “Об утверждении Перечня разрешенных видов деятельности в нежилых помещениях многоквартирного дома” от 18 августа 2017 года № 511, принятого в реализацию [ст. 20](#) Жилищного кодекса КР, не допускается размещение в нежилых помещениях многоквартирного дома:

а) предприятий общественного питания с числом посадочных мест, не предусмотренных проектной документацией при строительстве дома, а также эксплуатируемое позднее 23 часов вечера (рестораны, кафе, ночные клубы и бары, дискотеки);

б) специализированных магазинов рыбных, химических товаров, а также реализующих продукцию, содержащую пожаровзрывоопасные (в том числе пиротехнические), воспламеняющие, окисляющие, горючие, токсичные вещества и материалы;

в) стационаров, отделений и лабораторий объектов здравоохранения психиатрического, радиологического, инфекционного, в том числе туберкулезного и кожно-венерологического профиля, подстанций скорой и неотложной медицинской помощи;

г) химчисток;

д) мастерских по ремонту обуви свыше 10 рабочих мест;

е) бань, саун;

ж) общественных уборных;

- з) учреждений ритуального обслуживания;
- и) промышленных производств.

Конфликтную ситуацию создают собственники, захватывая объекты общего имущества, например, сушильные и чердачные помещения, части придомовых земельных участков, подвалы и другие объекты, а также производящие самовольное переустройство жилых /нежилых помещений и мест общего пользования. Согласно ч.3 ст. 92 Жилищного кодекса собственник или наниматель жилого/ нежилого помещения, совершившее данное нарушение обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумные сроки, установленные уполномоченным органом.

В случае нарушения этих обязанностей, норм права и прав граждан законодательно наступает ответственность собственников помещений в многоквартирном доме.



Споры между членами ТСЖ, а также между ТСЖ и другими гражданами или юридическими лицами подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством КР.

В случае, если решение общего собрания членов ТСЖ, правления товарищества, председателя правления или ревизионной комиссии (ревизора) противоречит действующему законодательству или иным нормативным правовым актам КР, уставу ТСЖ, то любой член товарищества вправе обжаловать его в соответствующие органы или в суд.

11.2. Законодательство, регулирующее

ответственность за правонарушения.

Ответственность за правонарушения предусматривает Жилищный кодекс КР, Кодекс о правонарушениях (далее – Кодекс), Уголовный кодекс КР, законы и подзаконные акты Кыргызской Республики. Основная задача законодательства о правонарушениях - правовое обеспечение охраны прав, свобод и интересов человека и гражданина, интересов юридических лиц, общественных и государственных интересов, охраны окружающей среды, порядка публичного управления от противоправных посягательств.

Для осуществления указанных задач в Жилищном кодексе есть ч.5 ст.18, согласно которой в случае если собственник жилого/нежилого помещения не исполняет свои обязанности, установленные законодательством, лица, права которых нарушены, или их представители могут предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если же собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других лиц или использовать жилое помещение не по назначению, равно

как и не произведет необходимого ремонта в установленные сроки, суд по иску лица, права которого нарушены, может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Кодекс о правонарушениях устанавливает принципы и основания ответственности за совершение правонарушений, определяет, какие деяния являются правонарушениями, порядок рассмотрения дел о них, виды взысканий и дополнительных правовых последствий за их совершение. Кодекс о правонарушениях определяет ответственность за правонарушения, совершенные на территории Кыргызской Республики.

Ответственности за совершение правонарушений подлежат физические и юридические лица.

В соответствии с ч. 1 ст. 451 Кодекса дела о правонарушениях рассматриваются:

- 1) судьями районных и приравненных к ним городских судов;
- 2) министерствами, ведомствами и другими государственными органами в соответствии с их компетенцией;
- 3) Центральной комиссией по выборам и проведению референдумов Кыргызской Республики, избирательными комиссиями;
- 4) Национальным банком Кыргызской Республики;
- 5) исполнительными органами местного самоуправления.

Вышеуказанные органы своими решениями определяют перечень должностных лиц, наделенных полномочиями рассматривать дела о правонарушениях, и создают постоянно действующие комиссии, наделенные полномочиями рассматривать дела о правонарушениях.

Органы МСУ в соответствии со ст. 492 Кодекса рассматривают дела о правонарушениях и налагают взыскания, предусмотренные статьями 107, статьями Главы 16 «Правонарушения в сфере охраны благоустройства» Кодекса, а именно ст. 110, 111, ч.1 ст.112, 113-115, 118-124, 157, 179, 180, 238, 239, 242, 245-253, ч. 2 ст. 308.

В многоквартирных домах основными нарушениями являются:

- нарушение правил санитарного содержания мест общего пользования многоквартирных жилых домов – ст. 110, сумма штрафа для физических лиц 3000 сомов, для юридических лиц – 13000 сомов;

- самовольное использование элементов общего имущества многоквартирных жилых домов – ст. 111, сумма штрафа для физических лиц 1000 сомов и приведение элементов общего имущества в первоначальное состояние;

- нарушение правил использования жилых помещений в многоквартирных жилых домах не по целевому назначению, для использования для целей промышленного характера, для организации торговли, для размещения организаций сферы обслуживания – ч.1. ст. 112, сумма штрафа для физических лиц 3000 сомов, для юридических лиц – 13000 сомов;

- использование жилых помещений в качестве гостиниц – ч.2 ст. 112, сумма штрафа для физических лиц 5500 сомов, для юридических лиц 17000 сомов.

- неисполнение обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирных домах – ст. 113, сумма штрафа для физических лиц 3000, для юридических лиц 13000 сомов;

- нарушение правил благоустройства территории – ст. 114, сумма штрафа 3000 сомов для физических лиц, 13000 сомов для юридических лиц.

В реализацию ст. 492 Кодекса приняты следующие НПА:

1. Типовое положение о комиссиях, рассматривающих дела о правонарушениях, утвержденное Кабинетом Министров Кыргызской Республики от 24.01.2023 года №35;

2. Положение о комиссиях по рассмотрению дел о нарушениях, утвержденное Постановлением Бишкекского городского кенеша от 12.02.2019 года №85;

3. Постановление мэрии г. Бишкек «Об определении перечня должностных лиц, наделенных полномочиями составлять протоколы о правонарушениях и выносить постановления, накладывать взыскания» от 6 декабря 2021 года №173.

11.3. Порядок рассмотрения дел о правонарушениях в многоквартирных домах

Принятие решения. До обращения в соответствующие органы о принятии мер в отношении лиц, нарушающих правопорядок, руководство ТСЖ или Доверительный управляющий должны составить акт о правонарушении за подписью трех человек (образец см. в приложении №...).. дать нарушителю уведомление о необходимости прекратить правонарушение с указанием статей законов и сроков исполнения (образец см. в приложении №...).

Если по истечении времени, указанного в уведомлении, правонарушитель не исполнил требования правления ТСЖ или Доверительной компании, то они принимают решение об обращении в соответствующие органы о взыскании задолженности или других правонарушений со стороны собственника. Это решение для правления ТСЖ должно быть оформлено протокольно, а для Доверительного управляющего в виде приказа за подписью руководителя ОсОО или решения. Образец см. В приложении №...)

Обращение с заявлением о возбуждении административного производства. На основании принятого решения правление ТСЖ или Доверительный управляющий обращаются в органы МСУ с заявлением, в котором указываются причины этого обращения. К заявлению прикладываются копии протоколов/приказов/решений, копии акта о правонарушении, правоустанавливающих документов на квартиру и паспорта правонарушителя. Исполнительный орган МСУ направляет заявление должностным лицам органов МСУ, наделенных полномочиями рассматривать дела о правонарушениях для рассмотрения и дальнейшей передачи в комиссию по рассмотрению дел о правонарушениях.

При этом, необходимо приложить сведения о задолжнике, контактные данные, расчет задолженности и за какой период.

Составление протокола и передача его в соответствующие органы для наложения взыскания

Должностные лица, наделенные полномочиями рассматривать дела о правонарушениях в соответствии с НПА, регулирующими данный вопрос, рассматривают поступившее дело и составляют протокол о правонарушении, который вместе с материалом в дальнейшем должны передать в Комиссию по рассмотрению правонарушений.

(образец протокола см. в приложении №...)

Наложение взыскания.

Комиссия в течение срока, определенного соответствующими НПА, рассматривает поступившие материалы и принимает:

- постановление о наложении взыскания;
- постановление о прекращении производства по делу

(образец см. в приложении №...).

Постановление о прекращении производства по делу может быть принято Комиссией в случае:

- добровольного исполнения правонарушителем своих обязанностей;
- если на заседании Комиссии был выявлен факт отсутствия правонарушения.

Протокол рассмотрения дела о правонарушении, подписанный всеми членами комиссии, участвовавшими в заседании, Постановление о принятом Комиссией решения по делу о правонарушении хранятся в Комиссии до его исполнения.

В соответствии с п. 30 Типового положения о комиссиях, рассматривающих дела о правонарушениях, утвержденного Кабинетом Министров Кыргызской Республики от 24.01.2023 года №35, при обнаружении Комиссией в рассматриваемом деле признаков преступления, дело о правонарушении передается для дальнейшего рассмотрения прокурору либо органу следствия по подведомственности в соответствии со [статьей 516](#) Кодекса.

Исполнение наложенного взыскания.

В течение срока, указанного в Постановлении о наложении взыскания, правонарушитель обязан его исполнить, уплатить наложенные штрафы и предоставить копию документов, подтверждающих уплату в Комиссию.

В соответствии со ст. 568 “Принудительное исполнение постановления о наложении штрафа и взыскании пени” Главы 59 “Порядок исполнения дополнительных правовых последствий” Кодекса в случае неуплаты в установленный законом срок в добровольном порядке штрафа за правонарушение и достижения ее максимального размера уполномоченный орган (взыскатель) выносит постановление о начислении пени и направляет свои постановления о наложении штрафа и начислении пени судебному исполнителю, который в соответствии Закона КР “О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве” от 28 января 2017 года № 15 осуществляет процедуру взыскания штрафов. Целью настоящего закона является обеспечение реального, полного и своевременного исполнения исполнительных документов в принудительном порядке.

Рассмотрение дел о правонарушении в многоквартирных домах в Бишкеке.

В связи со спецификой административного деления в Бишкеке, наличия 4-х административных районов, а также спецификой организации мэрии рассмотрение дел о правонарушениях осуществляется в несколько этапов. Заявление о правонарушении со стороны правления ТСЖ и Доверительного управляющего подаются.

III. Финансово-экономические основы управления общим имуществом в многоквартирных домах

Тема 12. Общие основы финансово-экономической деятельности юридических лиц

12.1. Экономическая деятельность хозяйствующих субъектов. Любое юридическое лицо, в том числе ТСЖ, ведет экономическую деятельность, а значит должно знать и уметь оперировать такими понятиями как бюджет, смета, доход, расход, формирование бюджета и т.д.



Бюджет — это смета доходов и расходов определённого субъекта экономической деятельности, устанавливаемая на определённый период. В буквальном переводе со старо-нормандского языка «bougette»

обозначает маленький мешочек с деньгами, носимый на поясе (т.е. кошелек в современной интерпретации). В 17 веке слово приобрело его сегодняшнее значение. на выполнение каких-либо работ и т.д.

Бюджетная смета – это финансовый план, характеризующий структуру и объем доходов и расходов за определенный период, обычно на один год, при помощи которого можно прогнозировать будущие поступления и затраты. Сметы бывают практически в любой сфере деятельности. Существуют сметы на финансирование деятельности какого-либо предприятия, учреждения, на отдельные работы, например, ремонт подъезда дома или крыши.



Структура бюджета состоит из 2 частей.

Доходная часть, предполагающая увеличение активов, получение материальных ценностей, обладающих денежной стоимостью, и/или получение материальных выгод, а также уменьшение обязательств налогоплательщика, формируется из:

- внешних поступлений – заемные средства (кредиты, займы, подарки и т.д.);
- внутренних доходов – денежные средства и другие материальные поступления, заработанные субъектом, формирующим бюджет.



Расходная часть – это денежные и иные материальные средства, необходимые для функционирования субъекта, формирующего бюджет. Расходные средства подразделяются на два основных направления:

- текущие расходы, необходимые в данный момент времени;
- капитальные расходы, вкладываемые в объекты долговременного использования.

Бюджет формируется на определенный период времени: месяц, квартал, год, несколько лет.



Сбалансированный бюджет – это оптимальный вариант состояния бюджета, при котором его доходная и расходная части

равны. Бюджетное балансирование – это одна из важнейших функций управления любым субъектом экономической деятельности.

Если расходная часть больше доходной, то это **дефицит** бюджета.

Если же доход превышает расход, то это **профицит** бюджета.

Без формирования бюджета невозможна финансовая стабильность. Но стабильность ее получения зависит от грамотного планирования хозяйственной деятельности и правильного формирования бюджета.

Социальная и экономическая стабильность отдельно взятой семьи, предприятия и государства недостижима без грамотно сформированного бюджета. Поэтому бюджетирование – одно из наиболее значимых направлений в управлении любой экономической деятельностью. Именно поэтому нужно уметь грамотно **бюджетировать** семью, организацию, государство. Люди, умеющие планировать расходы, исходя из полученных (или предполагаемых) доходов, занимаются **формированием бюджета**.

12.2. Финансовые основы деятельности хозяйствующих субъектов. Финансовые основы состоят из бухгалтерского, налогового и управленческого учетов.



Бухгалтерский учет нужен прежде всего для того, чтобы видеть реальное положение дел в организации, как коммерческой, так и некоммерческой деятельности, получать достоверную информацию о состоянии дел, поддерживать порядок в делах, принимать взвешенные решения, экономить деньги и время. В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО), Законом Кыргызской Республики «О бухгалтерском учете», постановлением Правительства КР от 7 октября 2010 года № 231 «О вопросах ведения бухгалтерского учета и финансовой отчетности в Кыргызской Республике субъектами предпринимательства,

некоммерческими организациями (за исключением бюджетных учреждений)» устанавливается порядок бухгалтерского учета всех юридических лиц на территории Кыргызской Республики. Для ведения бухгалтерского учета юридическое лицо создает бухгалтерскую службу или нанимает бухгалтера.



Все хозяйственные операции, осуществляемые юридическими лицами, должны оформляться документами, являющимися первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет. При этом учет может вестись по безналичному расчету через банк, или наличными через кассу. Но в любом случае юридическое лицо обязано иметь расчетные счета в банке. Данное направление деятельности регулируется Законом КР “О банках и банковской деятельности” Инструкцией по работе с банковскими счетами, счетами по

вкладам (депозитам), утвержденной постановлением Правления Национального банка Кыргызской Республики от 31 октября 2012 года № 41/12 и другими НПА.

Требования бухгалтерской службы по документальному оформлению хозяйственных операций и представлению в бухгалтерскую службу документов и сведений обязательны для всех работников юридического лица. Бухгалтерские записи производятся ручным способом на бумажных носителях и (или) с помощью компьютеризированной системы ведения учета. Своевременное и качественное оформление первичных учетных документов, передачу их в установленные сроки для отражения в бухгалтерском учете, а также достоверность содержащихся в них данных обеспечивают лица, составившие и подписавшие эти документы. Бухгалтер обязан принимать только те документы, которые оформлены в установленном порядке.

Бухгалтерская служба также отвечает за налоговый учет, оплату юридическим лицом соответствующих налогов, предусмотренные налоговым законодательством КР.

ЗАПОМНИТЬ! Согласно ст. 351 Кодекса о правонарушениях несоблюдение ТСЖ и их руководителями требований по хранению первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, рабочих планов-счетов бухгалтерского учета, финансовой отчетности и других документов учетной политики как на бумажных носителях информации, так и на носителях компьютеризированной системы учета, в порядке и в течение сроков, устанавливаемых законодательством по архивному делу, а также иным законодательством влечет наложение штрафа на физических лиц в размере 100 расчетных показателей (10000 сомов), на юридических лиц – 280 расчетных показателей (28000 сомов).

ФИНАНСОВЫЕ ОШИБКИ, КОТОРЫЕ ДЕЛАЮТ НАС БЕДНЫМИ

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1. ОТСУТСТВИЕ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ | 6. НЕПРОДУМАННОЕ ИНВЕСТИРОВАНИЕ |
| 2. ОТСУТСТВИЕ ПОДУШКИ БЕЗОПАСНОСТИ | 7. ИЗЛИШНЕЕ КРЕДИТОВАНИЕ |
| 3. ДЕРЖАТЬ ДЕНЬГИ И НАЛИЧНЫМИ | 8. ТРАТИТЬ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЗАРАБАТЫВАТЬ |
| 4. НЕ ИСПОЛЬЗОВАТЬ НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ | 9. ИМЕТЬ ОДИН ИСТОЧНИК ДОХОДА |
| 5. ОТКАЗ ОТ СТРАХОВКИ | 10. НЕ ОТКЛАДЫВАТЬ НА БУДУЩЕЕ |



12.3. Управленческий учет. Основы делопроизводства и документооборота в ТСЖ.

Наряду с бухгалтерским и налоговым учетом юридические лица обязаны вести управленческий учет, каковым является упорядоченная система выявления, измерения, сбора, регистрации, интерпретации, обобщения, подготовки и предоставления важной для принятия решений по деятельности организации информации и показателей. Основной задачей управленческого учёта является ответ на вопрос, в каком состоянии находится организация, как необходимо распределить имеющиеся ресурсы, чтобы повысить эффективность деятельности.

Успех работы любой организации во многом зависит от его правильной организации. Все сотрудники должны знать основы делопроизводства. Любая организация, независимо от формы собственности и особенностей, создает в процессе своей деятельности самые разные бумаги. Это могут быть и приказы, и

письма, и протоколы. Все они относятся к организационно-распорядительной документации. Делопроизводство устанавливает совокупность принципов и правил, регламентирующих единые требования к документированию управленческой деятельности и организации работы с документами в учреждениях, организациях и на предприятиях.

К сожалению, необходимо признать, что во многих ТСЖ практически отсутствует делопроизводство, документы хранятся в беспорядке, многих документов просто нет. При этом председатели и члены правления забывают об ответственности за ведение делопроизводства. В судебной практике были случаи, когда поданные иски о взыскании задолженности, справедливые по своей сути, не были удовлетворены судом только по тем основаниям, что председатели ТСЖ не могли представить суду отдельные документы, подтверждающие правомерность их исковых требований.

Поэтому каждый председатель правления и члены ТСЖ должны знать основы делопроизводства, уделять особое внимание делопроизводству и придерживаться тех норм и правил, которые даются в “Типовой инструкции по делопроизводству в Кыргызской Республике”, утвержденной [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 3 марта 2020 года № 120

Председатель ТСЖ должен своим приказом утвердить номенклатуру дел – базовый свод правил организации документооборота в ТСЖ. В принципе в ТСЖ не так много документов, основными из которых являются:

Акт - документ, составленный несколькими лицами и подтверждающий установленные факты и события. При смене председателя правления ТСЖ составляется **акт приема-передачи** документов ТСЖ, которые передаются правопреемнику по акту. При поломке объектов общего имущества необходимо составлять **дефектные акты**. В конце года бухгалтерия должна составлять **акты списания** малоценных товаров, приобретенных ТСЖ в течение года. В больших ТСЖ списание может быть ежемесячное, ежеквартальное.

Договор – документ .

Извещение - документ, информирующий о предстоящем мероприятии (заседании, собрании, конференции) и содержащий предложение принять в нем участие.

Инструкция - документ, издаваемый с целью разъяснения порядка применения нормативного правового акта.

Объяснительная записка - 1) документ, поясняющий содержание отдельных положений основного документа (плана, отчета, проекта); 2) сообщение должностного лица, поясняющее какое-либо действие, факт, происшествие, представляемое вышестоящему должностному лицу.

Отчет - документ, содержащий сведения о подготовке и проведении работ, об итогах выполнения планов, заданий, командировок и других мероприятий, представляемый вышестоящему учреждению или должностному лицу.

Письмо - обобщенное название различных по содержанию документов, служащих средством общения между учреждениями, частными лицами.

План - документ, устанавливающий точный перечень намечаемых к выполнению работ или мероприятий, их последовательность, объем, временные координаты, руководителей и конкретных исполнителей.

Положение - 1) документ, детально регламентирующий правовой статус, организацию, порядок деятельности государственных органов, органов местного самоуправления, учреждений, а также определяющий их взаимоотношения с другими органами,

учреждениями и гражданами; 2) свод правил, регулирующих определенную сферу деятельности.

Правила - документ, детально регламентирующий порядок организации какого-либо вида деятельности.

Приказ - правовой акт, издаваемый руководителем учреждения, действующего на основе единоначалия, в целях разрешения основных и оперативных задач, стоящих перед данным учреждением.

Протокол - документ, содержащий последовательную запись хода обсуждения вопросов и принятия решений на собраниях, совещаниях, конференциях и заседаниях коллегиальных органов.

Список - документ, содержащий перечисление лиц или предметов в определенном порядке, составленный в целях информации или регистрации.

Справка - документ, содержащий описание и подтверждение тех или иных фактов и событий.

Все эти документы условно можно разделить на кадровые (документы по личному составу, трудовые книжки), бухгалтерские, производственные. Особое внимание необходимо уделять требованиям к составлению и оформлению документов, особенно протоколов общего собрания членов/собственников в ТСЖ, которые чаще всего оспариваются в судах отдельными собственниками помещений в доме. Также важным является ведение журналов входящих и исходящих документов, сохранение почтовых конвертов с указанием даты поступления, которые могут оказаться важными при судебных разбирательствах (образцы основных документов прилагаются).

При оформлении таких документов, как договор, необходимо соблюдать реквизиты, обеспечивающие юридическую силу, качественное и оперативное их исполнение. Обязательными реквизитами документов являются: наименование учреждения - автора документа, наименование вида документа, текст, заголовок к тексту, дата и регистрационный номер документа, подпись (электронная подпись), отметка об исполнителе, отметка об исполнении документа, место создания или издания документа.

Ответственность за организацию и состояние делопроизводства возлагается на руководителя, председателя ТСЖ. В домах, где очень много квартир и нежилых помещений документооборот увеличивается, поэтому решением общего собрания может быть введена штатная оплачиваемая единица делопроизводителя.

(образцы документов прилагаются).

ЗАПОМНИТЬ! Игнорирование делопроизводства – путь к проигрышу!

Тема 13. Финансов-экономические основы деятельности ТСЖ

13.1. Законодательное регулирование особенностей деятельности ТСЖ. Поскольку ТСЖ также являются юридическим лицом, на которое распространяются все требования, предъявляемые к юридическим лицам. Данный институт является новым явлением, связанным с введением частной собственности на жилье, потребовавшее самостоятельное управление общим имуществом в многоквартирных домах. В связи с этим многие члены ТСЖ относятся к бухучету и составлению бухгалтерской отчетности как к досадной необходимости и нанимают бухгалтера только лишь для того, чтобы соблюсти формальности и избежать претензий контролеров. Учетную политику разрабатывают только потому, что так надо, а в работе не используют. Бухгалтерский, налоговый и управленческий учет ведут разрозненно, и в итоге тратят на это больше времени и денег. Налоги считают по факту, не пытаясь спланировать и снизить нагрузку. Документооборот спонтанный и

неупорядоченный. Поэтому возникает необходимость упорядочить данный процесс и поставить на должный уровень систему учета в каждом ТСЖ. При этом необходимо учитывать особенности ТСЖ, как юридического лица. В отличие от юридических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью и преследующие получение прибыли (коммерческие организации), ТСЖ в соответствии с ст. 85 ГК КР являются некоммерческими организациями, т.к. не извлекают прибыль в качестве основной цели. Некоммерческие организации могут заниматься предпринимательской деятельностью лишь постольку, поскольку это необходимо для их уставных целей.

В силу этих особенностей необходимо в ТСЖ иметь утвержденное общим собранием членов ТСЖ «Положение о бухгалтерском учете в ТСЖ...», Учетную политику в ТСЖ (приложение №...), и др. документы.

13.2. Доходная часть бюджета ТСЖ.

Согласно ч.2 ст. 19 закона о ТСЖ бюджет ТСЖ формируется из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) грантов, субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

13.2.1. Обязательные платежи – это ежемесячные платежи собственников помещений на управление, содержание и ремонт общего имущества в размерах пропорционально их доле в праве общей долевой собственности независимо от выбранной формы управления в соответствии со ст. 37 Жилищного кодекса КР. Обязанность по оплате расходов на управление общим имуществом многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений (жилых и нежилых) в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме к новому собственнику, также к нему переходят и обязательства по оплате расходов на управление общим имуществом. Собственники жилых и нежилых помещений, имеющие задолженности по оплате обязательных платежей на управление общим имуществом, не могут занимать должности в органах управления товариществ собственников жилья, жилищных или жилищно-эксплуатационных кооперативов.

Размер обязательных платежей утверждается ежегодно общим собранием членов ТСЖ в соответствии с утвержденными штатным расписанием и сметой доходов и расходов (бюджета). Изменение размера обязательных платежей зависит от потребностей ТСЖ и экономического состояния в обществе.

13.2.2. Целевые взносы – это специальные средства, оплачиваемые собственниками помещений в случае непредвиденных ситуаций, требующих срочного ремонта объектов общего имущества и дополнительных денежных средств на исправления, не предусмотренные сметой доходов и расходов, утвержденной общим собранием, при отсутствии денежных средств в резервном фонде ТСЖ. Правление в данном случае может предложить общему собранию членов ТСЖ сбор целевых взносов, исходя из стоимости ремонта.

Оформление обязательных и целевых платежей может осуществляться разными способами:

- принятие платежей с фиксацией их в членских книжках, одна часть остается у собственника, а отрывная часть подшивается в кассу;
- приход может осуществляться на основании оформления приходных ордеров;
- в случае наличия безналичного расчета в ТСЖ деньги перечисляются на банковский счет ТСЖ.

Бухгалтерия ежемесячно ведет реестр оплаты и реестр должников по обязательным платежам, по целевым взносам (в случае возникновения необходимости целевого сбора денежных средств), и передает их в правление и председателю ТСЖ для принятия мер, определённых законодательством КР.

Уставом ТСЖ или Правилами сбора платежей (обязательных платежей и целевых взносов) может быть определена минимальная сумма, которая может храниться в кассе. Остальные средства должны храниться на банковских счетах.

Сроки оплаты ежемесячных платежей также должны определяться Уставом или правилами сбора платежей. Как правило, оплата может производиться ежемесячно, до 10 числа текущего месяца. Или же сбор может производиться один раз в квартал за три месяца вперед. Указание срока оплаты необходимо обязательно прописывать в указанных документах, т.к. от этой даты исчисляются штрафные санкции за просрочку оплаты. Необходимо также указывать размеры этих штрафных санкций за неуплату платежей.

Доходы от хозяйственной деятельности товарищества могут поступать в бюджет ТСЖ от различных видов деятельности ТСЖ. Согласно ст. 20 закона о ТСЖ одним из способов получения дохода ТСЖ является сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме на основании гражданско-правовых договоров.

Еще один из способов получения дохода - это возможность положить целевые взносы на **банковский депозит под проценты**. Средства специального резервного фонда могут храниться в виде депозита.

В случае объявления различными субъектами грантовых конкурсов среди ТСЖ в бюджет ТСЖ могут поступать эти средства. Так, например, органы МСУ г. Бишкек ежегодно закладывают в бюджет города такую расходную статью, как гранты для многоквартирных домов на определенные работы (приложение №...).

Среди прочих поступлений могут быть спонсорские средства физических и юридических лиц, передаваемых ТСЖ на добровольной основе.

Все перечисленные платежи приходятся приходными кассовыми ордерами в кассу или на банковские счета ТСЖ.

13.3. Расходная часть бюджета ТСЖ.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ доход используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Правление ТСЖ имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым бюджетом и годовым планом о финансовой деятельности товарищества, которые утверждаются ежегодно на общем собрании членов ТСЖ.

Каждый год правление ТСЖ обязано составлять штатное расписание, смету доходов и расходов ТСЖ, который должен быть утвержден общим собранием членов ТСЖ. В случае, если утвержденные ранее штатное расписание и смета доходов и расходов не меняются, то общее собрание просто пере утверждает их.

Распределение средств должно идти по двум направлениям:

- на текущие расходы;
- на долгосрочные расходы.

К текущим расходам относятся расходы на:

- уборку подъездов и территории дома;
- на оплату труда оплачиваемых сотрудников ТСЖ и соответствующих отчислений по страховым взносам и налогам, определенных законодательством;
- на приобретение хозяйственных расходов;
- на приобретение канцелярских товаров для работы правления ТСЖ;
- на оплату банковских расходов;
- мелкий ремонт объектов общего имущества.

К долгосрочным расходам относятся расходы на:

- Капитальный/восстановительный/ ремонт кровли;
- Капитальный/восстановительный/ремонт и приобретение материалов на замену системы отопления, горячего, холодного водоснабжения и канализации, относящегося к общему имуществу;
- Капитальный /восстановительный/ ремонт боковых швов, фасада стен в крупнопанельных домах;
- Капитальный /восстановительный/ ремонт лифтов;
- Замена лифтов, признанных не подлежащих восстановительному ремонту;
- Капитальный/ восстановительный/ремонт подъездов, подвалов, замена окон и дверей;
- Капитальный /восстановительный/ ремонт внутридворовых ирригационных сетей;
- Капитальный /восстановительный/ ремонт отмостков;
- Ремонт детских и спортивных площадок;
- Благоустройство придомового земельного участка;
- устройство дорожек, площадок, парковки,
- озеленение территории двора;
- внутри дворовое освещение и видеонаблюдение и др.

Все эти затраты достаточно емкие и дорогостоящие, требуют накопления средств. Поэтому на основе сметы на эти виды ремонта необходимо планировать сбор средств или пополнять резервные фонды ТСЖ.

Умение правильно планировать поступающие доходы и необходимые расходы – это одна из важных задач, стоящая перед членами ТСЖ.

13.4. Контроль и отчетность в ТСЖ.

Отсутствие контроля со стороны членов ТСЖ над деятельностью правления еще одна проблема ТСЖ, которая ведет к злоупотреблениям со стороны недобросовестных председателей, к сговору между членами правления, хищению средств ТСЖ. Поэтому законодательно определено, что ежегодно, не позднее апреля текущего года правление должно предоставить общему собранию членов ТСЖ отчет о проделанной работе и финансовый отчет о движении денежных средств за прошедший год.



Подготовленные правлением отчеты предоставляются ревизионной комиссии/ревизору для проведения проверки. По результатам ревизорской проверки правление, в случае наличия тех или иных замечаний, должны их исправить. Акт о проведенной ревизорской проверки, отчеты правления рассматриваются общим собранием членов ТСЖ и принимаются к сведению.



средств ТСЖ в милицию.

Также в случае обнаружения собственником помещений существующего законодательства они могут подать в суд в соответствии со ст. Закона о ТСЖ.

При обнаружении серьезных нарушений бухгалтерской отчетности, хищений и недостат ревизионная комиссия может для более полного рассмотрения вопроса привлечь, при необходимости, аудиторскую компанию/аудитора в соответствии с Законом КР “Об аудиторской деятельности” от 3 декабря 2021 года № 147. При подтверждении хищений и недостат правление должно возместить ТСЖ потери. В случае неисполнения возмещения ревизионная комиссия/ревизор должна подать дело в милицию для принятия мер в соответствии с уголовным законодательством.

Также любой собственник помещений в доме имеет право провести проверку и подать заявление о хищении

Тема 14. Особенности налогообложения в ТСЖ

14.1. Общие принципы налогообложения.

Налог это – обязательный, индивидуально безвозмездные платёж, взимаемый органами государственной власти различных уровней с [организаций](#) и [физических лиц](#) в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) органов местного

самоуправления. Налог – это принудительное изъятие государственными налоговыми структурами денежных средств, принадлежащих им на праве собственности, необходимое для осуществления государством своих функций. Для обеспечения деятельности государства взимаются государственные налоги, а для обеспечения деятельности органов МСУ местные налоги.

Налоги делятся также на прямые и косвенные. **Прямой налог** – это платеж, производимый физическим или юридическим лицом в пользу государства с полученного дохода и/или имущества. Налог на прибыль, подоходный налог.

Косвенный налог – это платеж, взимающийся с реализации товаров, услуг или выполнения работ, заложенный в виде той или иной надбавки, включенной в цену или тариф. Это налог с продаж. Хотя данный налог платит производитель или организатор оказания услуг, но фактически его оплачивает покупатель товара или услуги. Сам предприниматель в случае косвенного налога выступает налоговым агентом (сборщиком) НДС, акциза.

Взимание налогов регулируется налоговым **законодательством**, в котором **определяются виды** установленных налогов, а также **принципов, форм и методов** их установления, изменения, отмены, взимания и контроля. Налоговое законодательство состоит из Налогового кодекса КР.

Отдельные нормы налогового кодекса соотносятся с нормами других кодексов и законов, регулирующих те или иные правоотношения.

Согласно налоговому законодательству к государственным налогам относятся:

- подоходный налог,
- налог на прибыль,
- налог на добавленную стоимость (НДС),
- налог с продаж (НсП).
- акцизный налог,
- налог за пользование недрами

К местным налогам относятся:

- налог на имущество
- земельный налог.

При налогообложении, в первую очередь, необходимо определить всю совокупность получаемых налогоплательщиком доходов, с которой и взимается налог.

14.2. Государственные налоги и ТСЖ

При рассмотрении вопроса налогообложения в ТСЖ необходимо учитывать, **во-первых**, некоммерческую природу ТСЖ, создаваемое для обслуживания общего имущества многоквартирных домов, **во-вторых**, отношение ТСЖ к праву собственности, оно не является собственником какого-либо имущества, ему собственники передают свое имущество только в управление, **в-третьих**, совокупность доходов ТСЖ, которая состоит из:



1. обязательных платежей, 2. доходов от хозяйственной деятельности (аренда объектов общего имущества, дивиденды от депозитов и др.), 3. спонсорская помощь.

Некоммерческий характер деятельности ТСЖ определяются статьями ГК КР, Жилищного кодекса, Закона о ТСЖ (ст. 3) Закона об НКО (ст. 12. Деятельность некоммерческой организации).

Некоммерческая организация имеет право заниматься любыми видами деятельности, не запрещенными законом, которые не противоречат целям и задачам организации, определенным в уставе, программных документах и иных актах.

Некоммерческая организация имеет право заниматься хозяйственной, в том числе производственной, деятельностью без распределения полученной прибыли между учредителями, членами, должностными лицами, другими сотрудниками и членами органов управления. Такая деятельность может включать в себя производство и реализацию товаров, выполнение работ, оказание услуг с получением вознаграждения и другие виды предпринимательской деятельности, если они не противоречат целям и задачам организации.

Ограничения отдельных видов деятельности некоммерческих организаций могут быть установлены только законом. В случаях, установленных законом, отдельные виды деятельности осуществляются при наличии лицензии или специального разрешения. и других нормативов.

ТСЖ является добровольной, самоуправляемой организацией, создаваемой собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, осуществляющей некоммерческую деятельность – управление общим имуществом в доме - и не преследующая получение прибыли. Все доходы ТСЖ должно направлять на содержание, ремонт объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

С этих позиций необходимо рассмотреть каждый вид налога и определить, должно ли ТСЖ их платить.

Из всего перечня государственных налогов сразу исключаются **акцизный налог и налог за пользование недрами**, т.к. ТСЖ не производит подакцизные товары (спирт, сигареты и т.д.), не пользуется недрами, не разрабатывает месторождений полезных ископаемых (это бонусы и роялти).

Из местных налогов необходимо исключить налог на недвижимость, т.к. ТСЖ не является собственником какого-либо имущества.

14.2.1. Налог на прибыль. Прибыль есть положительная разница между суммарными доходами и затратами на производство/ приобретение, хранение, транспортировку, сбыт товаров и услуг. Прибыль (в денежном выражении) = Доход (за вычетом расходов, подлежащих вычету) – Затраты. В случае, если результат отрицателен, его называют убытком. Налоговой базой по налогу на прибыль является положительная разница между совокупным годовым доходом налогоплательщика, уменьшенным на сумму **необлагаемого дохода** и расходами. По окончании года прибыль по решению учредителей/акционеров распределяется между ними или направляется на капитализацию, на развитие предприятия/организации.

С учетом некоммерческой природы все полученные некоммерческими организациями доходы, в том числе ТСЖ, определенные ч.6 ст. 213 НК КР, относятся **к необлагаемым налогом на прибыль видам дохода**, подлежащими вычету, а именно

- а) членские и вступительные взносы, обязательные платежи;
- б) гуманитарная помощь и гранты, а также добровольные пожертвования, при условии их использования в уставных целях;

в) стоимость безвозмездно полученных активов при условии их использования в уставных целях;

г) оплата за услуги по техническому содержанию многоквартирных домов и обслуживающих их зданий и сооружений.

Доходы в составе совокупного годового дохода и расходы, подлежащие вычету, признаются по правилам, установленным законодательством Кыргызской Республики о бухгалтерском учете, с учетом особенностей, предусмотренных НК КР,

ЗАПОМНИТЬ! ТСЖ не является плательщиком налога на прибыль!

14.2.2. Налог на добавленную стоимость (НДС). Согласно ст. 252 НК КР НДС является формой изъятия в доход бюджета части стоимости облагаемой поставки, а также облагаемого импорта. НДС нужно платить с продажи товаров, услуг или имущественных прав, а также при ввозе на территорию КР продукции иностранного производства. Налоговой базой является выручка от реализации товаров, работ, услуг, без учета НДС и налога с продаж. Например, предприниматель покупает товар за 100 сомов, накидывает на эту стоимость “добавленную стоимость”, например, 20 сомов и продает его за 120 сомов. НДС необходимо будет платить с 20 сомов добавленной стоимости. Или предприниматель оказывает услугу за 100 сомов, в стоимость которой входит расходный материал (40 сомов), оплата труда тех, кто эту услугу осуществляет (40 сомов), и “добавленная стоимость” – 20 сомов, с которой и уплачивается НДС. ТСЖ никаких товаров не завозит, не продает, не производит. Единственным видом поставки услуги за оплату отличной от поставки товаров в соответствии со ст. 258 НК КР является 1) предоставление имущества во временное владение и пользование по договорам имущественного найма (аренды). Именно этот вид дохода вызывает споры по налогообложению ТСЖ. Однако согласно ч.2 ст. 253 налогоплательщиком НДС не является некоммерческая организация, не осуществляющая облагаемые поставки в соответствии с настоящим Кодексом.

Запомнить! ТСЖ не является плательщиком НДС.

14.2.3. Налог с продаж. Налог с продаж - косвенный налог (налог на потребление), взимаемый с покупателей в момент приобретения товаров либо услуг. Как правило, налог с продаж рассчитывается как определённая в процентах доля от стоимости реализованного товара (услуги). При этом налоговым законодательством часть товаров и услуг может быть освобождена от налогообложения. Налог с продаж обычно представляет собой фиксированный процент общей суммы продаж определенных групп товаров и услуг.

Налоги с продажи используются для увеличения поступлений в бюджет, как например, в некоторых штатах США. Хотя в принципе налог на добавленную стоимость ([НДС](#)) (value-added tax, VAT) имеет более высокую экономическую эффективность, налогом на продажи гораздо легче управлять, когда существует большое число видов бизнеса, подпадающих под налогообложение, а фирмы, занимающиеся ими, ведут свои операции одновременно в нескольких государствах.

налог, устанавливаемый в процентах к стоимости, цене продаваемых товаров и услуг. Является разновидностью акцизного налога.

Согласно ст. НК КР не являются объектом обложения налогом с продаж: 1) передача имущества от собственника: а) доверительному управляющему на основании договора доверительного управления; б) субъекту, на которого в соответствии с договором простого товарищества возложена обязанность по ведению дел этого товарищества, т.е. ТСЖ. Ведь именно ему собственники передают для управления свое имущество.

ЗАПОМНИТЬ! ТСЖ не является плательщиком НсП!

14.2.4. Подоходный налог. Особенностью данного вида налога является то, что он больше, чем какой-либо другой налог, соотносится с платежеспособностью налогоплательщика, его платит, практически, все трудоспособное население государства. Поэтому вплоть до конца XIX века основными в большинстве стран оставались **косвенные налоги** и **налоги на имущество**. Введение подоходного налога во многих странах имеет драматический характер.

Первая попытка ввести подоходный налог была предпринята в **Англии** в 1449 году королём **Генрихом VI**. Она привела к восстанию в графстве **Кент**, в ходе которого были разграблены 12 богатейших поместий правящей династии и убиты десятки **баронов** и **герцогов**. В результате главный сборщик налогов был казнён, а налог был отменён.

В 1472 английский король **Эдуард IV** добился от **парламента** введения 10-процентного подоходного налога, чтобы нанять 13 тысяч лучников. Но англичане отказывались его платить и противодействовали сборщикам налога. Королевский министр финансов спешно отменил налог.

В 1641 году английский парламент принял закон, согласно которому дворяне платили подушный налог, а не дворяне — подоходный (5 % в год). Однако не дворяне отказывались его платить, сборщики налогов из-за протестов отказались работать. В итоге подоходный налог был отменён с формулировкой: «Не подходит для Англии».

В 1799 году во время **войны с Францией** в **Великобритании** был введён временный дифференцированный подоходный налог со ставкой в 10 % со всех доходов, В 1816 году этот налог отменили, но в 1842 году восстановили, и он стал постоянным.

В других странах подоходный налог был введён значительно позже, в конце XIX — начале XX века^[2]. В ряде стран подоходным налогом называют только налог на доходы физических лиц, а для юридических применяют термины **налог на прибыль корпораций** или **налог на прибыль**.

В России подоходный налог был введён в связи с **Первой мировой войной** 13 мая 1916 года. Но в связи с **Октябрьской революцией** введение этой системы на практике не произошло. Реально подоходный налог был введён в России уже при **Советской власти**. В советское время все лица, имеющие доходы платили подоходный доход, который плавно перешел в налоговую систему КР.

В настоящее время согласно НК КР подоходным налогом облагаются **доходы от трудовой деятельности (работы по найму)** в форме заработной платы и других выплат на территории **Кыргызской Республики**; Плательщиками подоходного налога являются все **физические лица резиденты и нерезиденты Кыргызской Республики, имеющие доход**. **Подоходный налог** — основной вид **прямых налогов**, исчисляемый в процентах от совокупного дохода физических или юридических лиц за вычетом документально подтверждённых **расходов** в соответствии с действующим законодательством.

Подоходный налог согласно ст. 189 НК КР оплачивается из всего совокупного годового дохода работника, состоящий из оплаты труда, вознаграждения, поощрения, гарантийных, компенсационных и других выплат, предусмотренные трудовым законодательством КР. Подоходный налог с физического лица платится только в случае найма сотрудников ТСЖ - председателя, бухгалтера и других работников ТСЖ с их заработной платы.



ПН начисляется ежемесячно. При определении налогооблагаемой базы ПН из всей начисленной суммы в соответствии со ст. 193 НК КР необходимо произвести в обязательном порядке **стандартные**

вычеты, которыми согласно ст. 194 НК КР являются:

- персональный вычет;
- вычет на иждивенца работника;
- начисленные страховые взносы.

Персональный вычет в размере 650 сомов исключается только в том случае, если работник работает только в ТСЖ. В случае же, если работник работает в ТСЖ по совместительству, т.е. его основная работа в другом месте, то при определении налогооблагаемой суммы ежемесячный персональный вычет в размере 650 сомов не производится.

Вычет на иждивенца, которыми признается согласно ч.3. ст. 184 близкий родственник налогоплательщика, проживающий за счет его дохода, не имеющий дохода. В случае, если работник имеет несовершеннолетних детей, из его заработной платы делается вычет в размере 100 сомов на каждого иждивенца за каждый месяц налогового периода при предоставлении соответствующих документальных подтверждений о наличии этих детей.

После произведения всех этих стандартных вычетов из оставшейся начисленной суммы определяется сумма ПН в размере **10%** согласно ч.1 ст. 197 НК КР. Если ТСЖ находится в преференциальной приграничной зоне, то ставка ПН для наемных работников устанавливается в размере 5%.

Начисленные страховые взносы регулируются Законом КР «О государственном социальном страховании» от 17 июня 1996 года № 20, Законом КР «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» от 24 января 2004 года № 8, инструкцией «О порядке начисления и уплаты страховых взносов по государственному социальному страхованию», утвержденной Постановлением Правительства КР от 17 июля 2020 года №385.

Согласно ст. 1 Закона КР «О государственном социальном страховании» государственное социальное страхование является системой гарантированных государством видов обеспечения застрахованных лиц при утрате ими заработка или дохода вследствие трудового увечья или профессионального заболевания, инвалидности, старости, потери кормильца и смерти за счет обязательных страховых взносов работодателей и граждан. Государственное социальное страхование является обязательным. Законом устанавливаются следующие виды обеспечения по государственному социальному страхованию: 1. пенсионное обеспечение, 2. ритуальное пособие (на погребение), 3. компенсация затрат на обязательное медицинское страхование, 4. финансирование мероприятий по оздоровлению застрахованных лиц и членов их семей, находящихся на их иждивении.

Согласно ст. 4 Закона КР «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» страховые взносы взимаются как с работодателя, так и с каждого работника в отдельности.

1. Ежемесячный размер страховых взносов, уплачиваемых работодателем, руководством ТСЖ, за каждого работника ТСЖ составляет 17% от начисленной суммы заработной платы, при этом 15% идут в Пенсионный фонд КР, а 2% в Фонд обязательного медицинского страхования (ФОМС).

Если же работники ТСЖ являются пенсионерами или инвалидами, то ТСЖ платит только 13% от начисленной суммы заработной платы.

2. Ежемесячный размер страховых взносов, уплачиваемых работниками, составляет 10%, из которых 8% идут в Пенсионный фонд, в ГНПФ – 2%, в целом 10%.

3. Ежемесячный размер страховых взносов работников-мужчин, рожденных ранее 1 января 1964 года, и работниц-женщин, рожденных ранее 1 января 1969 года, составляет 10% в Пенсионный фонд, а от уплаты взносов в ГНПФ они освобождаются согласно ст. 11¹ закона о тарифах.

4. Ежемесячный размер страховых взносов работников-пенсионеров составляет только 2% в Пенсионный фонд, от уплаты взносов в ГНПФ они также освобождены.

После вычета стандартных вычетов 10% от оставшейся суммы и образуют подоходный налог.

Например, зарплата работника ТСЖ составляет 10000 сомов. У него есть 5 несовершеннолетних детей.

10000



Социальный вычет представляет собой вычет на образование налогоплательщика и его иждивенцев, возраст которых не превышает 24 лет и регулируется ст. 195 НК КР. Данный вычет предоставляется при подаче работником единой налоговой декларации на основании письменного заявления и документов, подтверждающих произведенные расходы.

Имущественный вычет возникает в случае, когда предметом договора является приобретение и/или строительство недвижимого имущества, относящегося к жилому фонду и регулируется ст. 196 НК КР. Сумма вычета не может превышать

230000 сомов в год. Это вычет также предоставляется работнику при подаче им единой налоговой декларации на основании письменного заявления налогоплательщика и документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств.

Инвестиционные и профессиональные вычеты в КР не осуществляются.

ЗАПОМНИТЬ! Все работники ТСЖ, получающие заработную плату, обязаны платить подоходный налог и страховые взносы!

14.3. Местные налоги и ТСЖ

14.3.1. Налог на имущество

Налогоплательщиком налога на имущество являются организация или физическое лицо, имеющее в собственности имущество, зарегистрированное на территории КР. К налогооблагаемому имуществу относятся следующие объекты: 1) 1 группа: жилые дома, квартиры, дачные дома, предназначенные для постоянного или временного проживания, не используемые для осуществления предпринимательской деятельности; 2) 2 группа: жилые дома, квартиры, дачные дома, пансионаты, дома отдыха, санатории, курорты, производственные, административные, промышленные, а также другие капитальные строения, предназначенные и/или используемые для осуществления предпринимательской деятельности; 3) 3 группа: временные помещения из металлических и других конструкций, такие, как киоски, контейнеры, предназначенные и/или используемые для осуществления предпринимательской деятельности; 4) 4 группа: транспортные средства, включая самоходные машины и механизмы.

Как видно из этого перечня ТСЖ не является собственником имущества. Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме являются физические и юридические лица. Именно им принадлежит налогооблагаемое имущество 1 и 2 группы. ТСЖ не является собственником помещений в многоквартирном доме, а только выполняет функции управления переданным ему имуществом собственников.

ЗАПОМНИТЬ! ТСЖ не платит налог на имущество!

14.3.2. Земельный налог



На основании Временного положения о порядке определения и оформления границ придомового земельного участка при многоквартирном жилом доме, утвержденного постановлением Правительства КР №50 от 15.05.2011г., земельный участок **предоставляется собственникам** жилых и нежилых помещений в общую долевую частную собственность.

Согласно НК КР налогоплательщиком земельного налога является собственник земли, право которого на этот земельный участок удостоверено государственным актом о праве частной собственности. В случаях, когда земельный участок принадлежит нескольким лицам на праве общей

долевой собственности, земельный налог в соответствии с ч. 2 ст. 373 платится каждым сособственником земли в соответствии с его долей в общем имуществе (см.п.2.3. Главы 2 настоящего пособия).

При этом согласно ст. НК КР обязанность по начислению суммы земельного налога с физических лиц по придомовым земельным, приусадебным и садово-огородным участкам, возлагается на **налоговый орган** по месту нахождения земельного участка.

Уведомление органа налоговой службы о начислении земельного налога за налоговый период вручается налогоплательщику не позднее установленного срока уплаты налога, т.е. до 1 сентября текущего года.

ТСЖ не является собственником общего имущества и не является собственником земельного участка, соответственно и оплачивать земельный налог должны **сами собственники каждой квартиры, а не ТСЖ**.

При этом согласно ст. 411 НК КР освобождаются от уплаты налога на придомовой земельный участок следующие собственники жилых и нежилых помещений:

1) участники Великой Отечественной войны, военнослужащие, принимавшие участие по межгосударственным соглашениям в войне в Афганистане и других странах, участники ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС, а также инвалиды с детства, инвалиды I и II групп;

2) члены семей военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов, погибших или пропавших без вести при исполнении служебных обязанностей, включая детей до достижения ими совершеннолетия;

3) пенсионеры;

4) физическое лицо, имеющее 4 и более несовершеннолетних детей.

В связи с тем, что придомовые земельные участки имеют, в основном, небольшие размеры, которая делится между собственниками, сумма земельного налога тоже не очень большая. Как правило, она колеблется от 50 сомов до 150 сомов в год.

ЗАПОМНИТЬ! ТСЖ не платит земельный налог!

14.4. Неналоговые платежи и ТСЖ

Налоги следует отличать от сборов (пошлин), взимание которых является условием совершения в отношении их плательщиков определенных действий. Физические и юридические лица должны оплачивать неналоговые платежи в соответствии с Кодексом Кыргызской Республики “О неналоговых доходах” от 10 августа 2018 года № 90. Одним из таких неналоговых платежей является сбор за вывоз мусора населенных пунктов, определенных статьями 73-76 Главы 24 кодекса.

Плательщиком сбора за вывоз мусора населенных пунктов является владелец капитального и/или временного строения. Им может быть как физическое лицо, так и юридическое. Сбор за вывоз мусора населенных пунктов регулируется НПА, утвержденными депутатами местных кенешей. Депутаты по предложению исполнительных органов МСУ устанавливают величину ставки сбора не более 100 сомов на одного проживающего или на один квадратный метр площади строения.

Сбор уплачивается в соответствующий местный бюджет в сроки, установленные депутатами местных кенешей.

Физические лица, владеющие жилыми строениями, не предназначенными для предпринимательской деятельности, уплачивают сбор за каждого проживающего.

Физические и юридические лица - владельцы строений, предназначенных для предпринимательской деятельности, сдающие строение или его часть в аренду, уплачивают сбор в размере 100 сомов с учетом закреплённой площади и численности работников.

Например, в Бишкеке с 2009 года тариф для физических лиц был установлен в размере 25 сомов, а с юридических лиц 100 сомов на каждого работника в соответствии с Постановлением Бишкекского городского кенеша от 30 марта 2009 года № 54 “Об утверждении ставки сбора за вывоз мусора с территории города Бишкек”.

С 1 февраля 2023 года размер сбора за мусор для населения будет составлять ежемесячно 41 сом на одного человека, для пенсионеров – 22,5 сома в соответствии с Постановлением Бишкекского городского кенеша от 31 января 2023 года N 67 с 1 февраля 2023 года “О тарифах на услуги по вывозу и захоронению твердых бытовых отходов в городе Бишкек”.

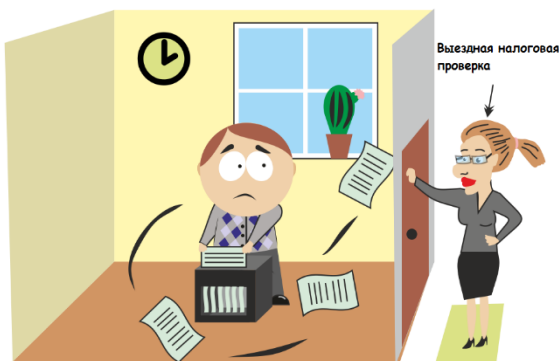
При этом администраторами неналоговых доходов по сбору мусора являются муниципальные предприятия “Тазалык” и «Бишкекский санитарный полигон».

В многоквартирном доме есть владельцы жилых и нежилых помещений и юридическое лицо ТСЖ. Все владельцы этих помещений оплачивают данный неналоговый сбор. ТСЖ не должно оплачивать этот сбор, т.к. оно не является владельцем помещений, зданий и сооружений.

ЗАПОМНИТЬ! ТСЖ не оплачивает сбор за вывоз мусора населенных пунктов.

В связи с вышеизложенным требование органов налоговой службы или администраторов неналоговых доходов, коими являются государственные или местные органы в лице их структурных подразделений, оплачивать данный сбор является неправомерным, незаконным.

14.5. Отчетность в ТСЖ перед налоговыми органами



14.5.1. Ежемесячная отчетность ТСЖ.

В случае найма работников бухгалтер в обязательном порядке до 20 числа следующего за отчетным должен сдать отчет по подоходному налогу и начисленным страховым взносам в налоговую службу, на территории которой расположено ТСЖ. Также до 15 числа каждого месяца ТСЖ обязано оплатить подоходный налог и страховые взносы.

14.5.2. Годовая отчетность. Единая налоговая декларация.

декларация.

Налоговое декларирование - заявление налогоплательщика налоговому органу сведений о его имуществе, финансовом положении, а также об объектах налогообложения. **Все юридические лица обязаны сдавать по результатам своей деятельности в течение календарного года Единую налоговую декларацию организации (FORM STI-101).** Декларация содержит информацию об имущественном и финансовом положении организации, ее филиалов, представительств и иных обособленных подразделений.

Декларация состоит из формы «Единая налоговая декларация организации» (FORM STI-101) приложений. ТСЖ в связи с особенностями налогообложения заполняет только следующие приложения декларации:

- приложение 1 «Совокупный годовой доход» (FORM STI-101-001) заполняется;
- приложение 2 «Расходы, подлежащие вычету» (FORM STI-101- 002) – заполняется;
- приложение 3 «Необлагаемые доходы и доходы, обложенные у источника выплаты» (FORM STI-101-003) - ???;
- приложение 4 «Прибыль, освобожденная от налога» (FORM STI101-004) – не заполняется;
- приложение 5 «Налог на имущество» (FORM STI-101-005) – не заполняется;
- приложение 6 «Земельный налог» (FORM STI-101-006) – не заполняется;
- приложение 7 «Специальные налоговые режимы» (FORM STI-101-007) – не заполняется;
- приложение 8 «Горнодобывающее и/или горно перерабатывающее предприятие по добыче и реализации золота и золотосодержащей продукции» (FORM STI-101-008) – не заполняется;
- приложение 9 «Расшифровка отдельных показателей экономической деятельности» (FORM STI-101-009) – не заполняется.

В случае, если налогоплательщик не имеет показателей для заполнения какого-либо из приложений, такое приложение не заполняется и не представляется в налоговый орган.

ЗАПОМНИТЬ! ТСЖ заполняет только 1,2,3 приложения декларации:

Глава IV. Жизнеобеспечение многоквартирных домов

Тема 15. Общие принципы снабжения коммунальными товарами и услугами

При рассмотрении данного вопроса необходимо все услуги, которые возможны в многоквартирных домах разделить на две категории. Первую и основную категорию составляют собственно коммунальные товары и услуги, к которым относятся: энергоснабжение, снабжение тепловой энергией, газом, холодной и горячей водой

15.1. Коммунальные товары и услуги.

При рассмотрении вопроса о жизнеобеспечении многоквартирных домов необходимо услуги Вопросы энергоснабжения, снабжение тепловой энергией, газом, водой и другими коммунальными товарам регулируются Гражданским кодексом КР, Жилищным кодексом КР, Законами КР "Об ограничении монополистической деятельности, развитии и защите конкуренции", "О приватизации жилищного фонда в Кыргызской Республике", "О защите прав потребителей", "О товариществах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме", "Об обеспечении единства измерений", "О лицензировании", Правилами предоставления коммунальных услуг населению в Кыргызской Республике, утвержденными [постановлением](#) Правительства КР от 11 декабря 2001 года № 783, а также различными подзаконными актами, определяющими деятельность отдельных снабжающих организаций.

Согласно ч.2 ст. 72 Жилищного кодекса признаются товаром следующие объекты вещного права:

- 1) электрическая энергия;
- 2) тепловая энергия (горячее водоснабжение, отопление);
- 3) питьевая вода;
- 4) природный газ;
- 5) услуги связи (телефон, интернет, телевидение).

3. К коммунальным услугам относятся:

- 1) вывоз твердых бытовых отходов;
- 2) водоотведение (канализация);
- 3) техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования, в том числе и лифтового оборудования, многоквартирного дома снабжающими или специализированными организациями.

В силу специфики коммунальных товаров и услуг в соответствии со ст. 267 НК КР Поставка коммунальных услуг физическому лицу для бытовых целей услуг по пользованию канализацией, лифтами, по вывозу твердых и жидких отходов, а также поставка горячей и холодной воды, теплоэнергии, электроэнергии и газа, в том числе баллонов со сжиженным газом, является поставкой, освобожденной от НДС. Также от уплаты налога с продаж освобождается реализация электроэнергии, теплоэнергии и природного газа физическому лицу для бытовых целей;

15.2. Публичный договор. Согласно ст. ст. 487-496 параграфа "Энергоснабжение" Гражданского кодекса КР обеспечение потребителей коммунальными товарами производится предприятиями снабжения на основе **публичных договоров**, которые регулируют взаимоотношения между лицом, ведущим предпринимательскую деятельность, и массовым потребителем. Одной из его особенностей является отсутствие принципа свободы договора в отношении коммерческой организации: не допускается отказ коммерческой организации от

заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю необходимые ему товары или услуги. Не допускается оказывать предпочтение одним потребителям перед другими, цены на товары и услуги должны быть одинаковыми для всех (за исключением льгот). Одна и та же коммерческая организация может совершать сделки как в рамках публичных, так и обычных договоров.

Договор снабжения заключается с каждым потребителем. В жилых помещениях это физические лица, в нежилых помещениях, возможны, юридические лица. Все они после подписания договора становятся абонентами снабжающей организации (далее – Поставщик), которая обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть товары, соответствующие установленным требованиям, и компенсировать реальный ущерб, образовавшийся в результате нарушения договора и подачи товара ненадлежащего качества, а потребитель обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим их потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением товаров.

Договор снабжения коммунальными товарами заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям принимающего устройства, присоединенного к сетям снабжающей организации, другого необходимого оборудования и приборов учета потребления товара.

В многоквартирном доме, где абонентом по договору снабжения выступает гражданин, использующий этот товар для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети. Данный договор, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора. При продлении договора на новый срок его условия могут быть изменены по соглашению сторон.

Качество подаваемой снабжающей организацией товара и услуг должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами или предусмотренным договором снабжения.

Потребитель должен немедленно сообщать Поставщику об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета и иных нарушениях, возникающих при пользовании товаром.

В многоквартирных домах обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность сетей, приборов учета возлагается на Поставщика и потребителя в соответствии с границами балансовой принадлежности этих сетей и оборудования.

15.3. Оплата коммунальных товаров и услуг в многоквартирных домах.

Согласно ст. 72-77 Раздела IV Жилищного кодекса КР оплата потребителем за полученные товары и услуги производится за фактически принятое абонентом количество товара в соответствии с данными приборов учета. В случае отсутствия приборов учета по нормативам, утвержденным поставщиками товаров.

Все собственники жилых и нежилых помещений обязаны заключать индивидуальные договора на поставку им товаров (холодной и горячей воды, электроэнергии, тепла) и техническое обслуживание сетей доставки с Поставщиками этих товаров согласно утвержденным тарифам. Оплату товаров потребители производят на основании показаний счетчиков, установленных внутри дома или же, при их отсутствии, по средним нормам потребления.

Средства по техническому обслуживанию, оплачиваемых каждым собственником помещения, аккумулируются на специальном счету дома.

15.4. “Правила предоставления коммунальных услуг населению в КР” разработаны с целью обеспечения требований безопасности и защиты прав потребителей коммунальных услуг на основе Закона Кыргызской Республики "О защите прав потребителей" и регулируют отношения между снабжающей организацией и потребителями услуг по теплоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, водоснабжению, канализации, обслуживанию пассажирских лифтов, вывозу бытовых отходов (далее - услуг). Настоящие Правила определяют порядок предоставления и оплаты услуг, права и обязанности потребителей, права, обязанности и ответственность организаций, поставляющих коммунальные товары и оказывающих коммунальные услуги населению. Состав коммунальных услуг, предоставляемых потребителю, зависит от степени благоустройства жилья. Но особо необходимо запомнить то, что потребитель не должен делать:

- нарушать планировку несущих конструкций и целостность инженерных сетей и сооружений водопровода, канализации и систем центрального отопления, расположенных внутри квартиры, без согласования с соответствующими органами;
- устанавливать, подключать и/или использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- нарушать имеющиеся схемы учета услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению, производить слив воды из системы и приборов отопления;
- нарушать правила санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;
- открывать люки водопроводных, канализационных и тепловых колодцев, регулировать задвижки, срывать пломбы, приводящие к нарушению нормального функционирования систем тепло-, газо-, водоснабжения и канализации;
- подключаться к водопроводным, электрическим, канализационным и тепловым сетям без разрешения снабжающей организации;
- нарушать Правила пользования пассажирскими лифтами, повреждать и портить лифты;
- нарушение установленных требований, нанесение ущерба имуществу снабжающей организации предусматривает ответственность потребителя в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

6.1. Исполнитель несет ответственность за качество предоставления услуг в соответствии с законодательством Кыргызской Республики, настоящими Правилами и договором.

6.2. В случае обнаружения недостатков в качестве предоставляемых услуг потребитель вправе потребовать от исполнителя уменьшения оплаты услуг.

6.3. За нарушение установленных договором сроков устранения недостатков в качестве предоставляемых услуг или превышение допустимых перерывов в предоставлении услуг исполнитель обязан уплатить потребителю неустойку в размере трех процентов от суммы месячной нормативной оплаты за каждый день просрочки (но не выше месячной оплаты).

Факт и длительность прекращения услуг исполнителем и возникший материальный ущерб удостоверяется актом, составленным потребителем совместно с исполнителем, по письменному заявлению или по переданной телефонограмме потребителя.

В случае неприбытия в течение шести часов после надлежащего оповещения потребителем представителя исполнителя, акт может быть составлен потребителем

совместно с тремя другими потребителями, получающими услуги по общим, для них, сетям снабжения.

(В редакции [постановления](#) Правительства КР от 6 апреля 2004 года № 232)

6.4. Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя, в полном объеме, а также за моральный вред в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

6.5. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если будет доказано, что оно произошло по не зависящим от исполнителя причинам, при необходимости с участием незаинтересованных ведомств, с привлечением экспертов или в судебном порядке.

6.6. Уменьшение платы за некачественно оказанные услуги устанавливается согласно законодательству Кыргызской Республики.

. Типовыми правилами пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике, утвержденных постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 апреля 2003 года № 191, Правилами предоставления коммунальных услуг населению Кыргызской Республики, Положением о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершенных строительством объектов в Кыргызской Республике, Правилами предоставления технических условий и порядка подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в Кыргызской Республике, а также на основе строительных и санитарных

Тема 16. Особенности права собственности на инфраструктурные объекты многоквартирного дома

16.1. Общее имущество. К общему имуществу многоквартирных домов относятся объекты внутридомовых сетей и инженерного оборудования, которое должно содержаться собственниками помещений в доме. Согласно ст. 76 Жилищного кодекса к внутридомовым сетям и инженерному оборудованию, находящимся в многоквартирном доме, относятся инженерные коммуникации по доставке газа, холодной воды и водоотведения, горячей воды и теплоснабжения, электроэнергии, которые относятся к объектами жизнеобеспечения дома, без которых невозможно проживать в доме, а также лифтовое оборудование. Все это имущество, как правило, находится вне квартир и нежилых помещений, в коридорах, подвалах, т.е. в местах общего пользования.

Но трудно согласиться с той нормой, что в собственности жильцов в многоквартирном доме могут быть **линии фиксированной телефонной связи, интернета и кабельного телевидения внутри дома**. При разработке проекта жилищного кодекса данной нормы не было, т.к. практически телефонные кабели изначально являлись собственностью “Кыргызтелекома” и в объектах приватизации в многоквартирном доме не значились. Линии же интернет провайдеров, кабельного телевидения прокладываются частными организациями, которые не передают их в собственность собственникам помещений. Данная норма была пролоббирована при прохождении законопроекта в парламенте коммерческими структурами интернет провайдеров в целях признания их услуг коммунальными услугами, что позволило бы им не брать в аренду и платить за использование общего имущества для установки их оборудования. Но это невозможно, т.к. в отличие от таких товаров, как вода, электроэнергия, тепло, услуги водоотведения, являющиеся товарами и услугами, обеспечивающими жизнедеятельность дома и его жителей, которые могут оказывать только специальные муниципальные и государственные предприятия, имеющие лицензию, услуги интернета, кабельного телевидения не являются товаром, обеспечивающим жизнедеятельность дома. Более того, развитие беспроводных технологий интернета в скором времени уберут необходимость прокладки кабелей. Развитие же услуг мобильной связи вообще отодвинули на задний план использование стационарных телефонов. Поэтому эту норму необходимо исключить из Жилищного кодекса.

Особенности права собственности на лифтовое оборудование в КР.

В отношении лифтов многоквартирных домов советского периода также были свои особенности, которые потребовали последующего законодательного регулирования. При приватизации жилищного фонда советского периода в многоквартирных домах, оснащенных лифтами, последние не были подвергнуты приватизации в силу того, что лифты являются инженерным оборудованием повышенной опасности. Во всех этих домах лифты остались в собственности государства и находились на балансе специализированных организаций – “Кыргызлифта”, которое также подверглось приватизации и на его месте появились частные предприятия по техническому обслуживанию лифтов. Но приватизация этих предприятий привела к тому, что неприватизированные лифты остались в “подвешенном состоянии”. Поэтому для регулирования этого процесса были приняты законодательные меры, согласно которым лифты приватизированных домов после капитального ремонта или замены за счет средств местного или республиканского бюджетов должны были передаваться собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. В Бишкеке для этого реализации процесса было принято Постановление Бишкекского городского кенеша [“Об утверждении Положения "О порядке передачи муниципальных лифтов, лифтового оборудования в общую долевую собственность собственникам жилых и нежилых помещений многоэтажных жилых](#)

домов города Бишкек" от 29 марта 2010 года N 170. Но, к сожалению, данное постановление БГК практически не выполняется.

16.2. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме

При рассмотрении вопроса поставки коммунальных товаров по единой системе сетей поставки необходимо четко понимать, где проходят границы между балансовой принадлежностью различных субъектов и границей эксплуатационной ответственности.

1. В отношениях между собственностью поставщиков и общим имуществом собственников помещений границей балансовой принадлежности считается линия, которая разделяет общую сеть поставщика коммунального товара от сети конкретного дома.

Понятие граница балансовой принадлежности тесно связано с понятием граница эксплуатационной ответственности. Часто разделить бремя ответственности, определить ее границы — задача совсем непростая и на практике приводит к многочисленным спорам между снабжающими организациями и потребителями. Не всегда границы эксплуатационной ответственности определяются стенами дома. При водоотведении это могут быть и сети за пределами стен дома.

Если, по каким-либо причинам, нет возможности определить эксплуатационную ответственность, устанавливается балансовая принадлежность — обычно она соответствует линии внешней стены здания или сооружения.

Документально разграничение производится путем подписания соответствующего соглашения между сторонами, а также составления специального акта. Бывает, что соглашения достичь не удастся (как правило, в силу того, что поставщик ресурсов необоснованно расширяет зону ответственности клиента) — в этом случае разграничение происходит в судебном порядке. Акт разграничения балансовой принадлежности — документ, который необходим для регулирования отношений между компанией—поставщиком различных ресурсов (электроэнергии, воды, газа, тепла и т.д.) и потребителем. Помимо этого, акт становится точкой в процессе подсоединения вновь построенных объектов к коммуникационным сетям.

2. Внутри дома есть два вида собственности на внутренние коммуникации. Это объекты общей долевой собственности, которые располагаются за пределами жилых и нежилых помещений, и сети с оборудованием, которые располагают внутри помещений и являются собственностью владельцев помещений. Здесь нет границ балансовой принадлежности, т.к. и общее имущество, и помещения являются собственностью владельцев помещений. Но здесь необходимо четко провести границы эксплуатационной ответственности между сетями внутри квартир и за ее пределами, т.е. расположенных в коридорах, подвалах, на крыше, во дворе дома и т.д. Внутри помещений ответственность лежит на собственнике помещения, а за пределами квартир ответственность, как правило, возлагается на ТСЖ или Доверительного управляющего.

Итак, на основании вышесказанного можно сделать вывод, что разделение всех сетей поставки необходимо для того, чтобы каждая сторона процесса эксплуатации сетей имела представление о том, кто именно обслуживает тот или иной участок коммуникационных сетей, а также в случае установления факта повреждения или износа сетей точно могла понять, кто отвечает за ее ремонт и восстановление.

По взаимному согласию сторон возможны и другие способы определения границ.

Поэтому субъекты управления общим имуществом должны четко знать про эти границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей и оборудования, чтобы правильно планировать бюджет для их обслуживания.

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в зависимости от особенностей того или иного товара поставки могут отличаться друг от друга.

16.3. Техническое обслуживание внутридомовых сетей и инженерного оборудования.

Техническое обслуживание включает в себя профилактические осмотры, текущий ремонт, а также аварийное обслуживание,

Требования к техническому состоянию и эксплуатации внутридомовых сетей и инженерного оборудования, а также порядок осуществления контроля их соблюдения определяются нормативными правовыми актами.

Вмешательство отдельных собственников в работу, изменение системы снабжения дома привели во многих домах к сбоям и нарушению функционирования системы в целом. Перекрытие вентиляционных шахт приводит к разрушению стен здания, нарушению санитарных и гигиенических норм.

Запрещается переустройство внутридомовых сетей и инженерного оборудования жилого здания. Однако, не все исполняют данное требование закона.

В случаях действий непреодолимой силы возможно проведение переустройства внутридомовых сетей и инженерного оборудования по согласованию с соответствующими уполномоченными государственными органами в области градостроительства и архитектуры.

Собственники внутридомовых сетей и инженерного оборудования несут ответственность за сохранность внутридомовых сетей, инженерного оборудования, приборов учета и обеспечивают доступ к ним для проведения технического обслуживания.

Потребители товаров и услуг обязаны соблюдать установленный режим потребления товаров и услуг, а также немедленно сообщать снабжающим и иным организациям об авариях, пожарах, неисправностях внутридомовых сетей и инженерного оборудования и иных

Тема 17. Особенности коммунальных товаров и услуг по их поставке потребителям

17.1. Снабжение питьевой водой и водоотведение.

Поставка данного товара населению страны регулируется Законом КР ["О питьевой воде"](#). В соответствии со ст. 1 Закона КР "О питьевой воде" **вода** - бесцветная, прозрачная жидкость, не обладающая запахом и вкусом. Она может предназначаться для питья и для хозяйственных нужд. Питьевая вода, как и вода, предназначенная для коммунально-хозяйственных нужд, по своему качеству должна соответствовать стандартам и гигиеническим требованиям, установленным санитарными правилами и нормами. для хозяйственно-питьевых и коммунально-бытовых целей.



В соответствии со ст. 5 Закона КР "О питьевой воде" вопрос снабжения населения питьевой водой относится к компетенции органов местного самоуправления на соответствующих подведомственных территориях, которые утверждают правила пользования системами хозяйственно-питьевого водоснабжения на основании действующих правил пользования системами водоснабжения и канализации в Кыргызской Республике, тарифов на услуги по обеспечению населения питьевой

водой по согласованию с территориальными антимонопольными органами. Для исполнения этой функции органы МСУ создают предприятия водоснабжения, которые обеспечивают водоснабжение абонентов, прием, отвод и очистку сточных вод в соответствии с заключенными договорами.

Публичным договором предусматривается предмет договора - бесперебойное обеспечение потребителя хозяйственно-питьевой водой в количестве не менее установленного норматива и качества, соответствующего требованиям стандарта "Питьевая вода", а также согласовываются сроки оплаты потребителем подаваемой хозяйственно-питьевой воды. Количество востребованной воды определяется по индивидуальным водоизмерительным приборам (водомерам), устанавливаемым предприятием водоснабжения для каждого в отдельности потребителя хозяйственно-питьевой воды. Установленные индивидуальные водоизмерительные приборы (водомеры) принимаются на баланс предприятия водоснабжения и являются его собственностью.

Подача воды потребителю в количестве, меньше установленных договором норм, или не соответствующей требованиям стандарта, или при наличии существенных недостатков, а также неподача воды в течение светового дня и более являются нарушениями договора и дают **потребителю право на полное возмещение причиненного материального ущерба и требование выплаты неустойки в размере трех процентов суммы иска, но не свыше его.**

В связи с тем, что вопрос обеспечения потребителей водой и водоотведением относится к органам МСУ, вопрос тарифов, технического обслуживания внутренних водопроводных и канализационных сетей многоквартирных домов должен быть законодательно отрегулирован принятием НПА местными кенешами.

Согласно закону вопрос обеспечения населения водой относится к сфере деятельности органов МСУ. Для этого органы МСУ создают на подведомственной территории

специализированное подразделение, на которое и возлагается функция обеспечения населения водой.

Тарифы на услуги по снабжению водой населения зависят от наличия или отсутствия индивидуального прибора учёта воды. При наличии приборов учета оплата производится по фактическому потреблению на основании показания водомеров, а при отсутствии водомеров оплата производится по утвержденным нормам водопотребления и водоотведения.

Вода, как товар, имеет свою себестоимость, в которую входят цены за воду, за отведение использованной воды для хозяйственных нужд в систему канализации и за доставку этой воды, которая называется оплата за техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения. Все тарифы утверждаются депутатами местных кенешей.

Например, в Бишкеке для обеспечения населения города водой создано ПЭУ (производственно-эксплуатационное управление) «Бишкекводоканал».

Тарифы на воду могут отличаться в зависимости от наличия или отсутствия приборов учета. При наличии в многоквартирных домах приборов учета согласно постановлению Бишкекского городского кенеша от 29 июня 2015 года №146 "Об утверждении тарифов на услуги по водоснабжению и водоотведению в г. Бишкек" потребители за один месяц платят **5,38 сомов** за 1 кубометр холодной воды на одного жителя, а за водоотведение - **1,20 сомов** за 1 кубометр стоков.

Согласно постановлению Бишкекского городского кенеша от 29 июня 2015 года №147 "Об утверждении тарифов на техническое обслуживание внутридомовых водопроводно-канализационных сетей общего пользования многоквартирных жилых домов в Бишкек", тариф за 1 квадратный метр общей площади в год составляет для населения **6,84 сомов**.

При отсутствии приборов учета в многоквартирных домах вода отпускается с учетом сброса воды в городскую канализацию по нормативам, утвержденным в 2009 году постановлением Бишкекского городского кенеша за №103 "Об изменениях норм водопотребления, водоотведения населению города Бишкек". На одного человека норматив составляет 310



литров воды в сутки по цене 67,88 сома в месяц за одного человека. Для эффективного ведения деятельности снабжающих организаций, для исключения злоупотреблений, бережного отношения к потреблению воды необходим 100% переход учета воды на основании приборов учета. К сожалению, по данным мэрии г. Бишкек только 27% потребителей в многоквартирных домах имеют приборы учета, а в частном секторе только 3%.

Приборы учета (водомеры) в системе водоснабжения не такие сложные, как, например, приборы учета тепла. В домах советской постройки все эти приборы учета находятся внутри помещений и сотрудникам

приходится получать показания счетчиков через звонки владельцам, или владельцы сообщают показания по различным каналам коммуникации. В новых же домах приборы учета выносятся в коридор для удобства снятия показаний счетчиков сотрудниками снабжающей организации, который имеет доступ к этим счетчикам. Все эти приборы учета

являются собственностью снабжающей организации, и ответственность за сохранность и проведение поверки лежит на них.

Границы балансовой принадлежности при водоснабжении и водоотведении, как правило, находятся за пределами стен дома. Это колодцы водоотведения, по которым проходят сети.

Насосное оборудование является важным оборудованием водоснабжения, при помощи которого вода доставляется на верхние этажи многоэтажного дома. Есть два пути их обслуживания. Одни собственники этого оборудования, воспользовались своим правом, передают его на обслуживание или передают в собственность на баланс снабжающей организации. При этом увеличиваются активы предприятия. Оно несет ответственность за его состояние. Но в любых случаях оплату за содержание этого оборудования будут оплачивать потребители.

В Бишкеке **техническое обслуживание** (далее - ТО) регулируется 10 главой “Правил пользования водопроводом и канализацией в городе Бишкек”, утверждённых [постановлением](#) Бишкекского городского Кенеша депутатов от 8 декабря 2005 года № 142.

Эти правила предписывают собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах следить за сохранностью и санитарно-техническим состоянием водопроводных и канализационных сетей и санитарно-технического оборудования, которое находится внутри квартиры (помещения) и является собственностью владельца помещения, поэтому он и должен содержать его в исправном состоянии и производить ремонт или замену за собственный счет.

ТО внутридомовых водопроводно-канализационных сетей, находящихся в общей долевой собственности владельцев помещений многоквартирного жилого дома, производится ПЭУ "Бишкекводоканал" согласно договору между ним и представителями потребителя.

Представителям потребителя запрещается заделывать, загромождать и облицовывать внутридомовые водопроводно-канализационные сети, они обязаны обеспечить доступ к осмотру или ремонту поврежденных внутридомовых сетей, находящихся в общей долевой собственности. В случае необеспечения беспрепятственного доступа к внутридомовым водопроводно-канализационным сетям ПЭУ "Бишкекводоканал" не несет ответственности за техническое обслуживание этих сетей, нарушение подачи питьевой воды и удаления стоков и в письменной форме уведомляет об этом собственника (владельца) помещений.

В случае невозможности эксплуатации и проведения технического обслуживания внутридомовых водопроводно-канализационных сетей вследствие их износа, ПЭУ "Бишкекводоканал" выдает собственникам (владельцам) помещений предписание о необходимости полной замены изношенных коммуникаций. Замена коммуникаций производится за счет средств их владельца.

При неисправном действии приборов, трубопроводов и задвижек, а также неисправности ревизий, установленных на внутренней водопроводно-канализационной сети абонента, ответственность за нанесение материального ущерба, вызванного подтоплением имущества (жилых и нежилых помещений, подвалов и других объектов) несет виновная сторона в соответствии с условиями заключенного договора. При самовольном пользовании водой из пожарного гидранта количество израсходованной воды определяется по пропускной способности гидранта при скорости движения воды 1 м/сек. с момента его самовольного открытия. Если момент самовольного открытия гидранта установить невозможно, то период пользования им определяется равным одному месяцу.

17.2. Энергоснабжение



Энергоснабжение в Кыргызской Республике регулируется дополнительно специализированными Законами КР «[Об энергетике](#)» от 30 октября 1996 года № 56, «Об электроэнергетике» от 28 января 1997 года № 8, «Об энергосбережении» от 7 июля 1998 года № 88, «Правилами пользования электрической энергией», утвержденными [Постановлением](#) Правительства КР от 22 августа 2012 года №576.

Электроэнергия - товар особого вида, характеризующийся одновременностью его производства и потребления, требующий постоянного, непрерывного и качественного поддержания его параметров в заданных пределах. Государственное регулирование электроэнергетической отрасли осуществляется правительством на всей территории страны. Производство, передача, распределение, продажа, экспорт, импорт электрической энергии являются лицензированными видами предпринимательской деятельности. В данной сфере действуют различные субъекты. Это предприятия, производящие электроэнергию - ОАО «Электрические станции», предприятия, занимающиеся доставкой электроэнергии через электрические сети, ОАО «Национальная электрическая сеть Кыргызстана». С населением работают распределяющие электричество компании, ОАО «Востокэлектро», «Севрэлектро» и другие. Поставку электроэнергии осуществляют также частные предприятия, например, в Бишкеке есть несколько компаний, которые поставляют электричество по собственным сетям до потребителя, например, ОсОО «Электросила» и др. Предприятия, получившие лицензию на поставку электрической энергии, несут ответственность и обеспечивают качество электрической энергии на границе балансовой принадлежности, отвечающее требованиям государственного стандарта. В случае нанесения потребителю ущерба поставщик обязан возместить их в соответствии с законодательством КР. Например, при скачке напряжения могут выйти из строя холодильники, компьютеры и другое электрическое оборудование. В этом случае потребитель имеет право на возмещение ущерба.

Тарифы на электроэнергию утверждаются правительством КР и должны быть в соответствии с ст.4 Закона КР «Об электроэнергетике» **экономически обоснованными, социально-приемлемыми и недискриминационными** на всей территории страны.

В соответствии с Постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 30 сентября 2021 года № 192 «Об утверждении Среднесрочной тарифной политики Кыргызской Республики на электрическую энергию на 2021–2025 годы» стоимость одного киловатт-часа для всех категорий населения при потреблении в рамках лимита до 700 квт/час составляет **0,77** сомов, при превышении лимита — 2,16 сома. Но с 01.05.2023 года Постановлением Кабинета Министров от 06.04.23 года № 199 «О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики «Об утверждении Среднесрочной тарифной политики Кыргызской Республики на электрическую энергию на 2021–2025 годы» от 30 сентября 2021 года № 192» утверждаются новые тарифы на электроэнергию.

ТАРИФЫ

на электроэнергию для конечных потребителей (за исключением групп потребителей «Население» и «Насосные станции» Токтогульского района Джалал-Абадской области) (без учета налогов)

№	Группы потребителей	Ед. изм.	01.05.2023 г.	01.06.2024 г.	01.06.2025 г.
1	Население, в том числе:				

1. 1	При потреблении до 700 кВт.ч в месяц (кроме населения, проживающего в высокогорных и отдаленных труднодоступных зонах)	тысяч/ кВт.ч	100,0	тариф + инфляция	тариф + инфляция
	Рост	%	29,9	на уровень инфляции	на уровень инфляции
1. 2	При потреблении свыше 700 кВт.ч в месяц (кроме населения, проживающего в высокогорных и отдаленных труднодоступных зонах)	тысяч/ кВт.ч	216,0	тариф + инфляция	тариф + инфляция

Запомнить! Жильцам многоквартирных домов, ТСЖ запрещается подключать к своим сетям других пользователей, торговых и промышленных объектов. Также запрещается электроэнергетическим предприятиям передавать электроэнергию, предназначенную многоквартирным домам, другим отдельным жилым, торговым и промышленным объектам.

Приборы учета в системе энергоснабжения.



Для поставщиков и потребителей важными являются приборы учета, показывающие количество потребления электроэнергии в отдельном помещении. Эти приборы учета, как правило, располагаются в подъездах, подвалах, но во многих домах они установлены внутри помещений. Контролеры вынуждены ходить по домам и снимать показания этих счетчиков в квартирах или подъездах. Но в последнее время в системе энергоснабжения появились, так называемые, умные счетчики, которые подают сразу показания поставщику и

автоматически отключают поставку в случае неуплаты за электроэнергию в указанный срок.

Границы в системе энергоснабжения.

Граница балансовой принадлежности между бытовым потребителем и поставщиком, к которому он подключен, устанавливается для многоквартирных жилых домов при воздушном вводе - на изоляторах, установленных на здании, при подземном вводе - на изоляторах или болтовом соединении кабеля, подключенного к вводному устройству, которое установлено в доме или в его обособленной части.

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела системы электроснабжения между ТСЖ/Доверительным управляющим, обслуживающим общее имущество, и собственниками жилых и нежилых помещений проходит на входе кабелей в помещения или в щитовой на приборах учета индивидуального потребления.

17.3. Теплоснабжение.

Переход на рыночные отношения, акционирования поставщиков услуг теплоснабжения, потребовал изменений в сфере снабжения теплом населения страны. Эти изменения были найдены отражение в Постановлении Правительства Кыргызской Республики “О концепции перевода объектов социальной и производственной сферы на децентрализованную (автономную) систему отопления и горячего водоснабжения” от 17 января 1996 года N 23.

Теплоснабжение городов и крупных районных центров осуществляется от централизованных источников - ТЭЦ города Бишкек, города Ош и крупных районных котельных Кыргызэнергохолдинга, Кыргызжилкоммунсоюза, Бишкектеплокоммунэнерго и ряда ведомственных котельных.

Теплоснабжение регулируется практически теми же нормативными правовыми актами, что и электроснабжение.



Тарифы на тепло и горячее водоснабжение.

Тарифы эти утверждаются в соответствии с Постановлением Кабинета Министров КР "Об утверждении Среднесрочной тарифной политики Кыргызской Республики на тепловую энергию и горячее водоснабжение на 2021-2025 годы" от 30 сентября 2021 года № 193. Данная стратегия направлена на обеспечение бесперебойного снабжения потребителей тепловой энергией и горячей водой в условиях кризиса в энергетической

отрасли страны. Согласно данной стратегии правительство ставит задачу к **2025 году** довести стоимость тепловой энергии за счет ежегодного повышения тарифов на тепло на 10%, до его реальной стоимости, начиная с 2022 года, ибо дефицит денежных средств при выработке тепловой энергии в 2020 году составил **1,6 млрд. сомов**.

Для населения, которое пользуется услугами ОАО "Бишкектепλοςеть" и структурных подразделений ОАО "Электрические станции", котельных коммунального предприятия "Бишкектепლოსэнерго" и государственного предприятия "Кыргызтепლოსэнерго" при Министерстве энергетики и промышленности КР **тарифы на тепловую энергию** будут устанавливаться в следующем размере:

№	Группа потребителей	Ед. изм.	Дата				
			2021 г.	01.06.2022 г.	01.06.202 3 г.	01.06.202 4 г.	01.06.2025 г.
Тарифы на тепловую энергию на цели отопления							
1	Население(*)	сом/Гка л	1134, 76	1248	1373	1510	1661
	Рост	%	-	10%	10%	10%	10%

При этом оплата будет рассчитываться по показаниям приборов учета. В случае их отсутствия по квадратуре/площади жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Тарифы на горячую воду. Для потребителей, получающих горячее водоснабжение от ОАО "Бишкектепლოსеть", действующий тариф в размере 1695,1 сом/Гкал (без учета налогов) будет ежегодно корректироваться на уровень фактической инфляции предыдущего года. В случае дефляции тариф на горячую воду сохраняется на действующем уровне.

На 2023 год стоимость одного куба горячей воды стоит 117 сомов. В помещениях, где установлены приборы учета, размер оплаты определяется на основании его показаний, ежемесячно сообщаемых поставщику.

Для населения, которое не имеет приборов учета горячей воды, предусмотрена оплата за горячую воду по нормативу, из расчета потребления на каждого проживающего в жилом помещении человека - 4,8 м³ в месяц. Семья из трех человек будет платить за 14,4 м³ в месяц.

Для потребителей, получающих тепло и горячее водоснабжение от частных теплоснабжающих организаций, тарифы на тепловую энергию будут применяться на уровне их стоимости в соответствии с договорами.

Приборы учета в системе теплоснабжения.



В связи с появлением новых технологий учета тепла при помощи приборов учета **потребители**, собственники жилых и нежилых помещений, стали устанавливать их в многоквартирных домах. Этот процесс отрегулирован **“Правилами учета тепловой энергии и теплоносителя”**, утвержденными Постановлением Правительства КР от 12 января 2012 года №26. Эти правила должны хорошо изучить председатель правления ТСЖ и его члены, а также представитель Доверительного управляющего (далее – Представитель потребителя). Именно на них в соответствии с п. 75 возлагается ответственность за эксплуатацию и текущее

обслуживание Узла учета потребителя (далее – Узел учета). Процедура работы с Узлом учета состоит из следующих этапов.

1. Узел учета должен быть оборудован средствами измерения, внесенными в Государственный реестр средств измерений и стандартных образцов в соответствии с [Законом](#) Кыргызской Республики "Об обеспечении единства измерений", который в обязательном порядке должен пройти первичную поверку **Если же вы купите прибор, не включенный в реестр, или не проведете поверку то не сможете его установить!** Установка Узла учета, демонтаж, поверка, монтаж и ремонт оборудования должны выполняться персоналом специализированных организаций, осуществляющих свою деятельность в соответствии с [Законом](#) Кыргызской Республики "О лицензировании".

2. После установки приборов учета в Узле учета Представитель потребителя должен написать заявление на получение Акта допуска в эксплуатацию Узла учета (далее – Акт). В течение 10 дней после подачи заявления должно быть принято решение и получен Акт, который подписывается представителями теплоснабжающей организации, уполномоченного государственного органа, Представителя потребителя и утверждается руководителем теплоснабжающей организации в 3-х экземплярах для каждого участника.

3. После подписания Акта представитель теплоснабжающей организации пломбирует приборы узла учета тепловой энергии и теплоносителя. С этого момента начинается учет тепловой энергии на основе показаний приборов Узла учета. Эти показания должны ежедневно, в одно и то же время, фиксироваться в журналах.

4. Перед каждым отопительным сезоном представителями теплоснабжающей организации осуществляется проверка готовности Узлов учета к эксплуатации, о чем составляется соответствующий акт. Потребитель должен по первому требованию представителей теплоснабжающей организации и уполномоченного государственного органа обеспечить им беспрепятственный доступ к Узлу учета.

5. В срок, определенный Договором, Представитель потребителя обязан представить в теплоснабжающую организацию копию журналов учета тепловой энергии и теплоносителя, а также записи показаний приборов, регистрирующих параметры теплоносителя, для расчета с потребителем за полученную тепловую энергию.

6. Теплоснабжающая организация обрабатывает поступившую информацию и составляет акто количестве тепловой энергии, подлежащего оплате. В этом акте отражаются все предварительно выполненные перерасчеты.

7. Выход из строя Узла учета фиксируется Потребителем соответствующей записью в журнале и оформляется протоколом. В течение не более суток Потребитель уведомляет об этом теплоснабжающую организацию и сообщает данные о показаниях приборов Узла учета на момент их выхода из строя. При несвоевременном сообщении потребителем о выходе из строя Узла учета теплоснабжающая организация делает перерасчет оплаты.

8. Периодическую проверку Узлов учета осуществляют представители теплоснабжающей организации и (или) уполномоченного государственного органа в присутствии представителя Потребителя не реже 1 раза в месяц.

После истечения срока действия государственной поверки хотя бы одного из приборов Узла учета показания приборов этого узла учета не учитываются при взаимных расчетах между теплоснабжающей организацией и Потребителем. Узел учета считается вышедшим из строя.

9. Потребитель имеет право потребовать, а теплоснабжающая организация обязана предоставить ему результаты расчетов количества тепловой энергии, массы (объема) и параметров теплоносителя.

Границы в системе теплоснабжения

В Кыргызстане эти границы определяются линией раздела элементов систем теплоснабжения по признаку собственности или иного законного основания, а границей эксплуатационной ответственности — линия раздела элементов системы теплоснабжения по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации тех или иных элементов систем теплоснабжения.

Тема 18. Не коммунальные услуги в многоквартирных домах

18.1. Техническое обслуживание лифтовым инженерным оборудованием

В Бишкеке при мэрии создано МП “Бишкеклифт”. Тарифы за техническое обслуживание этого лифтового оборудования устанавливаются Постановлением Бишкекского городского кенеша “Об утверждении тарифа на содержание, техническое обслуживание и организацию эксплуатации лифтов в многоэтажных жилых домах города Бишкек” от 29 апреля 2015 года № 124. Согласно ему определен тариф на содержание, техническое обслуживание и организацию эксплуатации лифтов в многоэтажных жилых домах города Бишкек в размере а) на релейные лифты 2,73 сом в месяц за 1,0 кв. метр общей площади квартир (без учета площади балконов и лоджий), в том числе 1,70 сом за 1,0 кв. метр общей площади квартир за организацию эксплуатации лифтов и 1,03 сом за 1,0 кв. метр общей площади квартир за техническое обслуживание и текущий ремонт; б) на электронные лифты 3,12 сом в месяц за 1,0 кв. метр общей площади квартир (без учета площади балконов и лоджий), в том числе 1,70 сом за 1,0 кв. метр общей площади квартир за организацию эксплуатации лифтов и 1,42 сом за 1,0 кв. метр общей площади квартир за техническое обслуживание и текущий ремонт. В 2014 году на обслуживании муниципального предприятия «Бишкекгорлифт» и подрядных специализированных организаций находилось 742 лифта, состоящих в реестре муниципальной собственности. Также на территории Бишкека имеется 563 лифта, не состоящие в реестре муниципальной собственности и находящиеся в общей долевой собственности жителей. Они не дотируются из городского бюджета и производят полную оплату по установленному тарифу согласно заключенным договорам

Для обеспечения безопасности лифтового оборудования в многоквартирных домах, которые изначально являются собственностью собственников помещений, техническое обслуживание лифтов осуществляется только специализированными организациями, договоры с которыми о техническом обслуживании лифтового оборудования от имени собственников этого оборудования заключают Представители потребителя – правление ТСЖ или Доверительный управляющий. При этом оплата за оказываемые услуги договорная.

18.2. Услуги интернета.

В последнее время в жизнь людей ворвалась такая услуга, как интернет. Для получения услуг интернета потребители заключают индивидуальные договора с интернет-провайдерами, которых достаточно много в нашей стране. Но для оказания этой услуги провайдеру необходимо установить свое оборудование на стенах, крыше дома. Для этого представитель потребителя должен заключить договор с провайдером, в котором указывается и цена аренды общего имущества. Цена аренды является договорной.

18.3. Услуги домофона.

Практически все многоквартирные дома оснащены системой домофонов. На рынке появились различные организации, оказывающие услуги установки домофонов и дальнейшей их эксплуатации. Но данный процесс не достаточно четко отрегулирован законодательно. По сложившейся практике трубка домофона находится внутри каждой квартиры. В случае поломки трубки домофона, ее ремонт оплачивает собственник

помещения. В случае поломки за пределами квартиры ремонт оплачивается Представителем потребителя. Обслуживающие организации выставляют счет каждому потребителю отдельно, и деньги сразу поступают на их счета или в кассу организации. При такой оплате у Представителя потребителя нет средств для оплаты ремонта вне помещений собственников.

Поэтому более эффективным является подписание договора с организацией на ремонт и обслуживание только в случае фактического ремонта. А плата за домофон идет в бюджет Представителя потребителя, хранится на субсчете и используется для оплаты фактического ремонта.

Тема 19. Эксплуатация жилых и нежилых помещений, общего имущества многоквартирного дома



Типовые правила пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике, утвержденные [Постановлением](#) Правительства КР от 8 апреля 2003г. № 191.

Согласна нормам Жилищного кодекса собственники и пользователи жилых и нежилых помещений через полномочных представителей, ТСЖ, Доверительного управляющего, должны обеспечивать:

- пожарную безопасность и выполнение требований пожарной безопасности, установленных законодательством;
- содержание и эксплуатацию жилых помещений в соответствии с санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами, стандартами и другими нормативными

правовыми актами, обеспечивающими благоприятные и безопасные условия для проживания и экологическую безопасность населения;

- мероприятия по теплозащите жилых помещений и мест общего пользования с нормируемой температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха;

19.1. Пожарная безопасность. Порядок обеспечения пожарной безопасности определяется Законом КР “О пожарной безопасности”, “Правилами пожарной безопасности” утвержденными Постановлением Правительства КР от *22 августа 2018 года N 381*, согласно которым собственники помещений, ТСЖ или Доверительный управляющий должны:

- оснастить дом системой пожаротушения на территории дома или местах общего пользования;

- . предоставлять специально уполномоченному государственному органу по надзору за соблюдением требований пожарной безопасности и представителям добровольных пожарных формирований возможность проводить пожарно-технические обследования дома и мест общего пользования;

- не захламлять имуществом лестничные площадки и лестницы;

- территория жилых домов должна постоянно содержаться в чистоте и систематически очищаться от опавших листьев и сухой травы.

- ко всем пожарным водоисточникам должен быть обеспечен свободный доступ;

- проезды и подъезды к жилым домам, пожарным водоисточникам, подступы к пожарному инвентарю и оборудованию, средствам извещения о пожарах, стационарным пожарным лестницам должны быть всегда свободными (в любое время года) и освещаться в ночное время.

Запрещается:

- на проездах для пожарной техники устраивать шлагбаумы, бордюры, устанавливать металлические ограждения, сужающие или препятствующие проезду специальных автотранспортных средств;

- использовать противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями, разворотные и специальные площадки, предназначенные для установки пожарно-спасательной техники, для складирования материалов, оборудования и тары, стоянки транспорта, строительства зданий и сооружений (установок), разведения костров и сжигания отходов и тары;

- загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, мусором и другими предметами, блокировать двери эвакуационных выходов, а также закрывать на замок двери эвакуационных выходов и забивать их наглухо;

- устраивать в тамбурах выходов (за исключением квартир и индивидуальных жилых домов) сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;

- фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

- заменять армированное стекло обычным в остеклении дверей и фрамуг;

- размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные помещения;

- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваривать люки на балконах и лоджиях квартир;

- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

- устраивать на лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы, прокладывать промышленные газопроводы и паропроводы, трубопроводы с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, электрические провода и кабели (за исключением электропроводки для освещения коридоров и лестничных клеток);

Контроль за обеспечением пожарной безопасности возложен на пожарные службы в соответствии с Положением о государственном пожарном надзоре и государственной противопожарной профилактике в Кыргызской Республике, утвержденным [постановлением](#) Правительства Кыргызской Республики от 6 мая 2019 года № 214.

19.2. Санитарно-эпидемиологическое благополучие. Данное важное направление деятельности ТСЖ регулируется

- 2) проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого помещения.

2. Создание надлежащих санитарно-эпидемиологических и экологических условий в жилых помещениях осуществляется посредством:

- 1) обеспечения эффективного и бесперебойного функционирования систем вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха, холодного и горячего водоснабжения, а также газоснабжения и водоотведения;

- 2) проведения комплекса мероприятий, включающих уборку жилых помещений и мест общественного пользования и придомовой территории, удаление бытовых отходов и снега, уход за зелеными насаждениями, дезинфекцию, дератизацию помещений и другие санитарно-профилактические работы;

- 3) обеспечения соответствия гигиеническим нормативам параметров воздушной среды, естественного и искусственного освещения и инсоляции, исключения вредного воздействия физических факторов (радиации, шума, вибрации, электромагнитных излучений и др.) в жилых помещениях установленным нормам.

3. В жилых помещениях не допускаются:

- 1) внесение изменений в технические решения инженерного оборудования, системы мусороудаления без проекта, разработанного в соответствии с порядком, установленным законодательством;

- 2) выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха;

- 3) хранение и использование веществ и предметов, загрязняющих воздух и являющихся источниками ионизирующих излучений;

- 4) захламление, загрязнение, затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования.

4. Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах многоэтажного дома.

Теплозащита регулируется также законом “Об энергосбережении...??

19.3. Обеспечение сейсмостойкости многоквартирных домов.

Во избежание нарушения сейсмостойкости многоквартирных домов в Жилищный кодекс от 2013 года были внесены нормы, запрещающие переустройство помещений в жилых зданиях комплексной застройки, крупнопанельных и мелко панельных домах советской застройки. Особенностью этих домов является то, что несущими конструкциями в этих домах являются внешние и отдельные внутренние стены, на которых держатся плиты перекрытия. Снос какой-либо из несущих стен плит перекрытия ослабляет сейсмостойкость конструкции дома. Разрешение на переустройство давалось только для домов каркасной застройки, где несущими конструкциями дома являются несущие колонны. Перенос внутренних стен в этих домах не сказывается на общей сейсмостойкости конструкций дома. Но, к сожалению, Законом КР от 12 декабря 2017 года № 207 “О внесении изменений в некоторые законодательные акты в области землепользования” **эта норма была исключена**. В результате коррупционная норма дачи разрешения на переустройство в жилых старых домах советской постройки продолжается, но никто не отвечает за эти шаги, ведущие к ухудшению ситуации с сейсмостойкостью этих домов.

19.4. Роль государственных органов и органов МСУ, поставщиков коммунальных товаров и услуг

Паспорт жилого дома должен содержать:

- 1) сведения о разработке проекта и строительстве жилого помещения, его регистрации;
- 2) сведения о внутридомовых сетях и инженерном оборудовании жилого дома;
- 3) данные объемно-планировочного решения жилого дома;
- 4) результаты сертификационных испытаний, включающие данные по сертификации проекта, работ и услуг, конструкций, изделий и материалов;
- 5) сведения о приемке объекта в эксплуатацию и нормативные сроки эксплуатации здания;
- 6) указания по строительству и эксплуатации, права, обязанности и ответственность сторон (проектировщика, строителя, собственника);
- 7) перечень вспомогательных помещений общего пользования с указанием площади;
- 8) сведения о размере долей в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений;
- 9) сведения о границах придомового земельного участка;
- 10) сведения о проведенном переустройстве жилых и нежилых помещений с указанием даты проведения;
- 11) сведения о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома с указанием даты проведения.

Образцы документов

Приложение №1

ОФОРМЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

**РЕГИСТРАЦИОННАЯ КАРТОЧКА
ДОЛЕЙ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ**

в жилом доме № __, микрорайона № __, ТСЖ « _____ »

1 Общие сведения о доме:

1.1 Год постройки: _____

1.2 Серия дома: _____

1.3 Материал стен: _____

1.4 Конструкция и материал кровли: _____

1.5 Наличие подвала/полуподвала: _____

1.6 Этажность: _____

1.7 Количество подъездов: _____

1.8 Количество квартир: _____

1.9 Площадь дома: _____

1.10 Общая совместная площадь квартир ____, нежилых помещений _____

2. Доли в общем имуществе собственников жилых и нежилых помещений:

n/№	Номер квартиры	Общая площадь квартиры/помещения в кв. метрах	Доля участия собственников в процентах к общему имуществу

Выделение долей составлены на основании информации УМС по определению доли в общем имуществе каждого собственника и технического паспорта на жилой дом № ____, Микрорайона № ____ и произведено ТСЖ « _____ ».

Образец заявления в регистрирующий орган

**Бишкекское городское
Управление по землеустройству
и регистрации прав на
недвижимое имущество**

ЗАЯВЛЕНИЕ

Товарищество собственников жилья «_____», расположенного по адресу: г. Бишкек, микрорайон №_____, дом №_____, просит Вас произвести государственную регистрацию долей собственников жилых и нежилых помещений в общем имуществе, с целью надлежащего управления общим имуществом и внести также сведения о правообладателях и единице недвижимости.

Приложение:

1. Свидетельство о государственной регистрации (копия)
2. Устав ТСЖ «_____» (копия)
3. Протокол общего собрания жильцов (копия)
4. Информация по определению доли
5. Акт приема-передачи общего имущества (копия)
6. Тех. паспорт на жилой дом №_____, микрорайона №_____
7. Государственный Акт о праве частной собственности на земельный участок (копия)

С уважением,
Председатель ТСЖ _____

Образец заявления в налоговую службу о земельном налоге

Товарищество собственников жилых и нежилых помещений

«_____»

720025 Кыргызстан г. Бишкек, ул. _____ дом №_____, т. _____ сот. _____ E-mail _____

Исх. № _____ « _____ » _____ г.

**Государственная налоговая
инспекция Первомайского р-на**

Заявление

Направляем Вам список собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Бишкек, ул. _____ дом №_____ для начисления суммы земельного налога каждому собственнику, на основании Государственного Акта о праве частной собственности на земельный участок (копия) за 2015год.

Председатель ТСЖ _____

Ф. И. О.

ЧЛЕНСТВО В ТСЖ, ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ТСЖ И ЕГО ЧЛЕНОВ

Приложение №4

Образец заявления о вступлении в члены ТСЖ

Председателю Правления
ТСЖ «_____»

от собственника квартиры № _____
дома № _____ ул. _____ г. Бишкек

Наименование и номер правоудостоверяющего документа

ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с приобретением собственности (помещения) № _____ в жилом доме № _____
пр. _____ прошу считать меня членом Товарищества собственников жилья
«_____»

Собственник жилья _____
«_____» _____ 20 ____ г.

Приложение №5

Образец договора между ТСЖ и его членами

Д О Г О В О Р на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

г. Бишкек «_____» _____ 20 ____ г.

Собственник жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: г. Бишкек, 4 микрорайон, дом № _____, кв. _____ в лице

_____ с одной стороны, действующий на основании _____
и председателя правления ТСЖ» _____» _____

_____ действующий на основании Устава ТСЖ с другой стороны, заключили настоящий
Договор о ниже следующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего Договора является управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений дома № ___, в 4 микрорайоне г. Бишкек и обеспечение эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества.

1.2 В соответствии с п. 1.1, настоящего Договора собственники помещений передают в управление ТСЖ «_____» общее имущество собственников жилых и нежилых помещений дома № ___, который имеет внутридомовые коммуникации и оборудование, находящееся в собственности жильцов, места общего пользования, обслуживающие собственников помещений, а также придомовой земельный участок с элементами благоустройства.

2. Права и обязанности сторон:

2.1. ТСЖ обязуется:

- осуществлять управление домом в интересах собственников помещений в соответствии с законодательством Кыргызской Республики;

- выступать заказчиком и заключать договора на предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и прочие договоры в интересах собственников и членов ТСЖ, не противоречащие законодательству Кыргызской Республики и производить их полную оплату;

- обеспечить своевременный сбор платежей в фонд ТСЖ на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в размерах, утвержденных общим собранием членов ТСЖ.

- обеспечить содержание в чистоте и порядке мест общего пользования и придомовой территории;

- обеспечивать санитарное, противопожарное и техническое состояние недвижимого имущества в жилой сфере;

- проверять состояние подвальных и чердачных помещений, кровли, ревизию инженерного оборудования;

- осуществлять контроль ухода и ремонта общей собственности жильцов;

- обеспечить порядок работы технического персонала и контроль уборки мест общего пользования, придомовой территории.

- обеспечить своевременное устранение аварийных ситуаций в доме, в случае аварии – немедленно;

- исправлять повреждения оборудования мест общего пользования не позднее 15 дней по получению заявления собственника помещения;

- вести бухгалтерскую, финансовую и государственную статистическую отчетность, учет регистрации взносов собственников помещений, оплаты счетов, учета заработной платы работников, составление финансовых отчетов, ведение налогового делопроизводства, подготовку бюджета;

- осуществлять деятельность, предусмотренную законодательством;

2.2. ТСЖ имеет право:

- требовать от собственников помещений выполнения ТИПОВЫХ ПРАВИЛ пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике;

- требовать своевременной оплаты за оказываемые услуги;

- в случае просрочки собственником помещения платежей и взносов по содержанию и ремонту общего имущества более 3-х месяцев, ТСЖ вправе взимать неустойку с собственника помещения в размере 0,5 % за каждый день просрочки, но не выше 30 % от общей суммы долга.

- в случае просрочки собственником помещения платежей и взносов по содержанию и ремонту общего имущества более 3-х месяцев, ТСЖ вправе потребовать в судебном

порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по содержанию общего имущества;

- в случае просрочки собственником помещения платежей и взносов по содержанию и ремонту общего имущества более 6-х месяцев, ТСЖ вправе вынести вопрос на правление ТСЖ об использовании залогового права на помещение задолжника, с учетом его семейного и материального положения;

- на взыскание дебиторской задолженности с неплательщиков в судебном порядке;

2.3. Собственники жилых и нежилых помещений имеют право:

- требовать выполнение обязательств от ТСЖ в пределах тех сумм, которые оплачиваются собственником;

- сдавать свою собственное помещение в аренду на основании Договора;

2.4. Собственники жилых и нежилых помещений обязуются:

- пользоваться помещением и его оборудованием по прямому назначению, бережно относиться и содержать в надлежащем состоянии;

- производить за свой счет текущий и капитальный ремонт занимаемого помещения;

- своевременно извещать о неисправностях в инженерных коммуникациях (сетях) дома, приборов учета;

- не производить перепланировки помещения, переоборудования без соответствующего письменного разрешения органов архитектуры и согласия других собственников помещений;

- относиться бережно к местам общего пользования и содержать их в надлежащем состоянии;

- принимать меры по обеспечению сохранности объектов общей долевой собственности;

- своевременно вносить платежи и взносы в фонд ТСЖ на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества, согласно графику и в размерах, утвержденных общим собранием членов ТСЖ

- уплатить выявленную недоплату в течение 15 дней со дня получения уведомления;

- ставить в известность ТСЖ о продаже своей собственности;

- своевременно сообщать ТСЖ о передаче права собственности на помещение или его аренды другому лицу;

- своевременно сообщать ТСЖ об изменении количества прописанных и проживающих лиц;

- нести полную ответственность за поведение и действия квартиросъемщиков;

3. Порядок оплаты.

3.1 Обязательные платежи по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на 1 месяц составляет _____ сома за 1 кв. м. жилого помещения,

3.2 Оплату вносить согласно Правил сбора платежей, утвержденных общим собранием членов ТСЖ.

4. Ответственность сторон:

4.1. Собственники помещений и ТСЖ несут ответственность за состояние общего имущества жильцов дома и действия, влекущие за собой последствия в плане эксплуатации жилого дома.

4.2. В случае причинения собственником помещения, членами его семьи или их арендаторами умышленного или неумышленного ущерба общему имуществу ТСЖ,

собственник помещения несет полную ответственность за эти действия и обязан устранить повреждения либо возместить нанесенный ущерб за свой счет в месячный срок.

4.3. Правление ТСЖ несет ответственность за качественное управление общим имуществом собственников в соответствии с принятыми решениями членов ТСЖ.

4.4. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, подлежат разрешению в суде.

5. Срок действия договора.

5.1 Настоящий договор заключен сроком на 1 год, вступает в силу со дня его подписания и считается продленным на следующий год на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявила о намерении его прекращения.

5.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одной из каждой сторон.

3.6. Прекращение действия настоящего Договора наступает в случае:

- ✓ Прекращение права собственности.
- ✓ В случае смерти.
- ✓ Других обстоятельств, предусмотренных законом.

Председатель правления ТСЖ _____

Собственник помещения № _____

ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ

Приложение №6

Образец уведомления о собрании

Товарищество собственников жилья

« _____ »

720025 Кыргызстан г. Бишкек 4 микрорайон, дом № _____, т. _____, сот. _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим сообщаем, что « _____ » _____ 20____ года в _____ часов _____ минут возле 2 подъезда состоится отчетно-перевыборное собрание членов ТСЖ « _____ ».

Повестка дня:

1. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности за 20____ г.
2. Отчет правления ТСЖ за 20____ г.
3. Утверждение бюджета (смета), штатного расписания, правил сбора обязательных платежей, работ по ремонту мест общего пользования на 20____ г. и пролонгация договоров между ТСЖ и собственниками.
4. Выборы членов Правления, членов Ревизионной комиссии.
5. Разное.

Правление ТСЖ

Список о вручении уведомлений

Список о вручения уведомлений о проведении общего собрания членов ТСЖ «_____» д. №____, 4 микрорайон, г. Бишкек, назначенного на «_____» _____ 20____ г. _____ часов.				
Повестка дня: 1. Отчет ревизионной комиссии ТСЖ о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности за 20____ г. 2. Отчет правления ТСЖ за 20____ г. 3. Утверждение бюджета (смета), штатного расписания, правил сбора обязательных платежей, работ по ремонту мест общего пользования на 20____ г. и пролонгация договоров между ТСЖ и собственниками. 4. Выборы членов Правления, членов Ревизионной комиссии. 5. Разное.				
П/Н	КВ №	Ф. И. О.	ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ	ПОДПИСЬ

ПРОТОКОЛ №_____
Отчетно-перевыборного собрания ТСЖ «_____»

г. Бишкек

14 апреля 2019г. (17.00 ч.)

Присутствовали:

Члены ТСЖ в количестве 26 человек из 38 членов ТСЖ (список прилагается).

Повестка дня:

1. Отчет Ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018г.
2. Отчет правления ТСЖ за 2018г.
3. Утверждение бюджета (смета), штатного расписания, правил сбора обязательных платежей, работ по ремонту мест общего пользования на 2019 и пролонгация договоров между ТСЖ и собственниками.
4. Выборы членов Правления, членов Ревизионной комиссии.
5. Разное.

По первому вопросу выступили:

- Член ревизионной комиссии _____ - сообщила, что 07 апреля 2019г. была проведена проверка деятельности ТСЖ и финансовых документов за 2018г. Все соответствующие

документы имеются, отчисления произведены, бюджет на 2018г. исполнен. Замечаний нет. Результаты проверки отражены в книге инспекторских проверок.

Решили и проголосовали единогласно

- принять отчет председателя Ревизионной комиссии за 2018г.

По второму вопросу выступили:

- Председатель ТСЖ _____ дала полный отчет по финансово-хозяйственной деятельности, отчиталась за приход денег и за расход по каждой статье (отчет прилагается). По отчету у членов ТСЖ вопросов не возникло,

Решили и проголосовали единогласно

- принять отчет правления ТСЖ за 2018г.

По третьему вопросу выступили:

- Председатель - предложила утвердить бюджет (смету), штатное расписание правила сбора обязательных платежей, и пролонгировать договора в между ТСЖ и собственниками на 2019г.

- Определить работы по ремонту мест общего пользования на 2019г. – ремонт кровли, т.к. появились трещины и крыша протекает. Ознакомила со сметах 4-х компаний (сметы прилагаются) и предложила дать предложения.

- Иванов предложил утвердить бюджет (смету), штатное расписание правила сбора обязательных платежей, и пролонгировать договора между ТСЖ и собственниками на 2019г, т.к. в Правление не поступало заявлений об изменении Договора, либо о расторжении.

- Петров К. - предложил ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

Решили и проголосовали единогласно:

- утвердить бюджет (смету), штатное расписание, правила сбора обязательных платежей и пролонгировать договора между ТСЖ и собственниками на 2019г.

- определить работы на 2019г. -

По четвертому вопросу выступили:

- Председатель - предложила выбрать новый состав Правления и Ревизионной комиссии.

Орузбаева и др.

- Предложили с учетом того, что работа налажена, договорные обязательства по управлению, содержанию и ремонту общего имущества выполняются в полном объеме, оставить Правление в прежнем составе ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

- В Ревизионной комиссии предложено избрать

Решили и проголосовали единогласно:

- Избрать Правление ТСЖ в составе

- Избрать Ревизионную комиссию в составе

По пятому вопросу выступили:

Правление предложили:

- Провести субботник территории своими силами, т.е. уборка оставшейся листвы, покраска детской площадки и другие работы по дому,

Решили и проголосовали:

Единогласно:

– Провести субботник территории своими силами, т.е. уборка оставшейся листвы, покраска детской площадки и другие работы по дому,

Если есть несогласные, то указываете

«ЗА» - 6 чел.

«ПРОТИВ» - 17 чел

«Не голосовали» - 3 чел.

Председатель собрания _____ Ф, И. О.

Секретарь собрания _____ Ф. И. О.

Приложение №9

Образец решения общего собрания, проведенного опросным методом

Приложение №10

ОБРАЗЕЦ БЮЛЛЕТЕНЯ ГОЛОСОВАНИЯ

Приложение №11

Правила по сбору платежей

Товарищества собственников жилья « _____ »

На основании ст. 4 Устава товарищества собственники помещений обязаны осуществлять обязательные платежи на управление, содержание и ремонт общего имущества в размерах пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на основании утвержденной сметы доходов и расходов (бюджета), а также осуществлять иные платежи, на основании принятого решения общего собрания членов товарищества. В связи с необходимостью установления правил и процедур сбора задержанных платежей **УТВЕРЖДАЮТСЯ** следующие правила и процедуры:

1. Обязательные платежи необходимо вносить 1 (один) раз в квартал с 10 по 15 число.
2. Любая сумма, не полученная к 15 числу каждого месяца, считается задержанным платежом.
3. Задержанный платеж следует взыскать с неплательщика до окончания квартала. Председателю правления следует связаться с неплательщиком по телефону, либо доставить ему соответствующее Напоминание нарочным о необходимости произвести оплату не позднее 15 числа 3-го месяца квартала и о том, что если платеж не будет

осуществлен полностью в течение 15 дней, будут начисляться пени в размере 05% за каждый день просрочки.

4. В случае, если платеж не будет осуществлен полностью в указанный срок, и просрочен более 3-х месяцев, ТСЖ направляет неплательщику Предупреждение о передаче материала на административную комиссию о взыскании долга с возложением всех затрат на неплательщика.

5. В случае просрочки оплаты обязательных платежей и иных платежей более 6-х месяцев ТСЖ направляет неплательщику Уведомление о применении судебных санкций для принудительного возмещения обязательных и иных платежей, при этом все издержки будут отнесены на счет неплательщика.

Правление:

Приложение №12

Образец финансового отчета ТСЖ

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

ТСЖ «....» за период с 01.01 2022г. по 31.12.2022

г. Бишкек
2023 г

«_____»

01.03.2023

КАССА		
	Д-т (приход)	К-т (расход)
Сальдо на 01.01.2022 года	44339,92	
1. Обязательные платежи	470376	x
2. Оплата за лифт	86100	x
3. Целевые сборы	0	x
Итого приход:	556476	x
1. Зарплата	x	251796
2. Соцфонд	x	58038
3. Подоходный налог	x	25569
4. Хозяйственные товары	x	13930
5. Канцелярские товары	x	60
6. Услуги	x	75500
7. Услуги банка	x	941
8. Услуги по обслуживанию лифтов	x	72000
9. целевые взносы/займы/штрафы	x	1335
Итого расходов:	x	499169
Пополнение банка	x	0

Сальдо по кассе на 01.01.2023	101646,92	
БАНК		
Сальдо на 01.01.2023 год	9141	
Пополнение счета	0	x
Итого пополнение:	0	x
Расходы	x	0
Итого расходов:	x	0
Сальдо по банку на 01.01.2023 год	9141	
Сальдо по ТСЖ на 01.01.2023 год	110787,92	
Задолженность по ТСЖ за 2022 год		
по обязательным платежам	34500,00	
по оплате лифта	120483,00	
Итого	154983.00	

Председатель ТСЖ _____

Бухгалтер _____

ТСЖ "..."

Приложение №13

Образец реестра долгов

Реестр долгов за 2022 год

№п.п.	Ф.И.О.	№ кв	Сумма оплаты	Дата оплаты	Членские взносы	Оплата за лифт	итого
1	2	3		4	5	6	7
1	Ф.И.О.	7	1408	2022 год	16896	0	16896
2	Ф.И.О.	13	779	2022 год	9348	3600	12948
	Итого				44859	11400	56259

Приложение №14

Образец акта о проведении ревизии

АКТ о проведении ревизии финансово-хозяйственной деятельности	
---	--

ТСЖ «Мирный» за период с 01.01 2020 г. по 31.12.2020.

г. Бишкек

01.03.2021г.

Нами, контрольно-ревизионной комиссией, в составе:

Председатель ФИО _____

Члены комиссии ФИО _____
ФИО _____

осуществлена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Мирный» за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Проверка была проведена на основании финансового отчета, первичных документов о поступлениях и расходах, утвержденного бюджета ТСЖ, расчета заработной платы, документов об отчетах по налогам и отчислениям в социальный фонд, предоставленных управлением ТСЖ (прилагается).

1. **Формирование бюджета.** Деятельность ТСЖ начата с 2012 г. и осуществляется за счет обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений дома по ул. Весенней 10, в котором 30 квартир. Также имеются нежилые помещения. С 1 кв. метра площади жилых квартир собирается по 4 сома, а в нежилых помещениях по 8 сомов с одного кв. метра на основании утвержденного общим собранием тарифа. Доход с дома должен составлять **34046** сомов в месяц или **408555** сомов в год. Также ведется работа по обслуживанию двух лифтов в доме. Всего плательщиков по обслуживанию лифтов 26 квартир, т.к. согласно законодательству помещения, расположенные на 1 и 2 этажах многоквартирных домов освобождены от оплаты за лифт

Оплата производится по 300 сомов с каждой квартиры, что составляет **7800** сомов в месяц. Расходная часть составляет **6000** сомов в месяц или **72 000** сомов в год. Обслуживание лифтов производит ОсОО "Эксперт", с которым заключен договор.

Поступило в 2020 году всего по кассе **339979** сомов, расход, подтвержденный первичными документами, составил **323249** сомов. Остаток по кассе на 01.01 2021 года составил **16730** сомов,

Сальдо на 2021 год составляет **25871** сом.

Недостачи и хищений не обнаружено.

2. **Бухгалтерский учет** ведется в соответствии требованиями Закона КР «О бухгалтерском учете» и стандартами МСФО. Ведется кассовая книга, а также компьютерная программа.

Вместо главной книги движение денежных средств по счетам отражено в компьютерной программе.

Замечаний по бухгалтерскому учету нет.

3. **Налогообложение** ведется в соответствии с Налоговым кодексом КР и Законом КР «О некоммерческих организациях»

В СОЦИАЛЬНЫЙ ФОНД отчеты и годовые сообщения сданы своевременно.

Отчисления перечислены в срок.

В ГОСУДАРСТВЕННУЮ НАЛОГОВУЮ ИНСПЕКЦИЮ представлены отчеты по подоходному налогу.

ТСЖ, являясь некоммерческой организацией, оплачивает только подоходный налог и отчисления в социальный фонд. В штате 4 единицы: председатель, бухгалтер, охранники – две единицы (расчет заработной платы прилагается).

Уборка территории и трех подъездов ведется на основании договора с ИП Имановой А, что очень удобно, т.к. не требует проведения работы по отчислениям в социальный фонд и подоходному налогу.

Замечаний по налогообложению нет!

Однако необходимо отметить большую задолженность по обязательным платежам и оплате за лифт, которая на 01.01.2020 год составляет _____ сомов. Долги собственников составляют **68576** сомов за год (список задолжников прилагается). **В связи с этим правлению ТСЖ рекомендовано усилить работу с задолженниками.**

Председатель Ревизионной комиссии _____

Член комиссии _____

Ознакомлены:

Председатель ТСЖ « _____ » _____

Бухгалтер ТСЖ « _____ » _____

Приложение №15

Образец штатного расписания ТСЖ

Штатное расписание ТСЖ « _____ »

№	Наименование должности	Оклад (сом)	Кол-во единиц	Месячный Фонд оплаты труда	Годовой фонд оплаты труда
1	Председатель правления ТСЖ	5000	1	5000	60000
2	Бухгалтер ТСЖ	2000	1	2000	24000
3	Дворник	5000	1	5000	60000
4	Уборщица	5000	1	5000	60000
5	Охранник	6000	3	18000	216000
6	Страховые взносы			5950	71400

	Итого:		4	40950	491400
--	--------	--	---	-------	--------

Председатель ТСЖ _____

Бухгалтер _____

Члены Правления _____

м.п. _____

Приложение №16

Образец сметы

СМЕТА

доходов и расходов ТСЖ «_____» на период с 01. 20__ по 01. 20__ год.

Утверждено собранием членов ТСЖ от “__” 20__ г.

НАИМЕНОВАНИЕ	
Доходная часть бюджета	(Сомов)
1. Обязательные платежи	
2. оплата за аренду мест общего пользования	
ВСЕГО:	
2. Расходная часть бюджета	(Сомов)
Заработная плата работников ТСЖ	
Страховые взносы	
канцелярские товары	
Хозяйственные товары	
Транспортные расходы	
Банковские услуги	
Услуги	
Всего	

Председатель ТСЖ _____

Бухгалтер _____

Члены Правления _____

м.п.

Список литературы:

1. “Всеобщая декларация прав человека” от 10 декабря 1948 года
2. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 года
3. Конституция КР от 2021 года
4. Гражданский кодекс КР от 29 июля 2013 года №118 – ГК КР
5. Жилищный кодекс КР от 09 июня 2013 года №117
6. Закон кыргызской республики **“О введении в действие Жилищного кодекса Кыргызской Республики”** от 9 июля 2013 года № 118
7. Закон КР “О товариществах собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома от 2013 года – закон о ТСЖ
8. Кодекс о правонарушениях КР от

9. Уголовный кодекс КР от - УК КР
10. Закон КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года №153
11. Закон КР «О государственном социальном страховании» от 17 июня 1996 года № 20
12. Закон КР «О тарифах страховых взносов по государственному социальному страхованию» от 24 января 2004 года № 8
13. Законом КР “О банках и банковской деятельности”
14. [Закон](#) Кыргызской Республики «О бухгалтерском учете»
15. Закон КР "[Об ограничении монополистической деятельности, развитии и защите конкуренции](#)",
16. Закон КР "[О приватизации жилищного фонда в Кыргызской Республике](#)",
17. Закон КР "[О защите прав потребителей](#)",
18. Закон КР "[О товариществах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме](#)",
19. Закон КР "Об обеспечении единства измерений",
20. Закон КР "О лицензировании",
21. Закон КР «[Об энергетике](#)» от 30 октября 1996 года № 56
22. Закон КР “Об электроэнергетике” от 28 января 1997 года № 8,
23. Закон КР “Об энергосбережении” от 7 июля 1998 года № 88,
24. Закон КР “О питьевой воде” от
25. Закон Кыргызской Республики "О защите прав потребителей"
26. Закон КР “О статусе судебных исполнителей и об исполнительном производстве” от 28 января 2017 года № 15
27. Закон КР “О пожарной безопасности”
28. [Постановление](#) Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 1998 года N 520 об одобрении «Концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства»
29. Постановление Правительства КР от 17 июля 2020 года №385. Инструкция «О порядке начисления и уплаты страховых взносов по государственному социальному страхованию», утвержденная
30. Постановлением Правительства КР “Об утверждении Перечня разрешенных видов деятельности в нежилых помещениях многоквартирного дома” от 18 августа 2017 года № 511,
31. [Постановление](#) Правительства КР от 15 февраля 2011 года № 50 об утверждении “[Временного положения](#) о порядке определения и оформления границ земельного участка при многоквартирном жилом доме
32. [Постановлением](#) Правительства КР от 22 августа 2012 года №576 об утверждении “Правил пользования электрической энергией”

33. Постановлением Правительства КР от 11 декабря 2011 года № 783 об утверждении “Правил предоставления коммунальных услуг населению в Кыргызской Республике”
34. Постановление Бишкекского городского кенеша от 29 апреля 2015 года № 124 “Об утверждении тарифа на содержание, техническое обслуживание и организацию эксплуатации лифтов в многоэтажных жилых домах города Бишкек”
35. Постановление Бишкекского городского кенеша “Об утверждении Положения "О порядке передачи муниципальных лифтов, лифтового оборудования в общую долевую собственность собственникам жилых и нежилых помещений многоэтажных жилых домов города Бишкек" от 29 марта 2010 года N 170
36. [Постановление](#) Правительства Кыргызской Республики от 3 марта 2020 года № 120 об утверждении “Типовой инструкции по делопроизводству в Кыргызской Республике”,
37. Типовое положение о комиссиях, рассматривающих дела о правонарушениях, утвержденное Кабинетом Министров Кыргызской Республики от 24.01.2023 года №35;
38. Постановлением Бишкекского городского кенеша от 12.02.2019 года №85 об утверждении “Положения о комиссиях по рассмотрению дел о нарушениях”
39. Постановление мэрии г. Бишкек «Об определении перечня должностных лиц, наделенных полномочиями составлять протоколы о правонарушениях и выносить постановления, накладывать взыскания» от 6 декабря 2021 года №173
40. Постановление Бишкекского городского кенеша от 29 июня 2015 года №146 "Об утверждении тарифов на услуги по водоснабжению и водоотведению в г. Бишкек"
41. Постановление Бишкекского городского кенеша от 29 июня 2015 года №147 "Об утверждении тарифов на техническое обслуживание внутридомовых водопроводно-канализационных сетей общего пользования многоквартирных жилых домов в Бишкек"
42. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)
43. Постановление Правительства КР от 7 октября 2010 года № 231 «О вопросах ведения бухгалтерского учета и финансовой отчетности в Кыргызской Республике”
44. [Постановление](#) Правительства Кыргызской Республики от 3 марта 2020 года № 120 об утверждении “Типовой инструкции по делопроизводству в Кыргызской Республике”,
45. [Постановление](#) Правительства КР от 8 апреля 2003г. №_191 об утверждении “Типовых правил пользования и содержания жилых домов и придомовых земельных участков в Кыргызской Республике”
46. [Постановление](#) Правления Национального банка Кыргызской Республики от 31 октября 2012 года № 41/12 об утверждении “Инструкции по работе с банковскими счетами, счетами по вкладам (депозитам)”
47. “Правил пользования водопроводом и канализацией в городе Бишкек”, утверждённых [постановлении](#) Бишкекского городского Кенеша депутатов от 8 декабря 2005 года № 142
48. Постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики от 30 сентября 2021 года № 192 “Об утверждении Среднесрочной тарифной политики Кыргызской Республики на электрическую энергию на 2021–2025 годы”
49. Постановление Кабинета Министров от 06.04.23 года № 199 “О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Кыргызской Республики «Об

утверждении Среднесрочной тарифной политики Кыргызской Республики на электрическую энергию на 2021–2025 годы» от 30 сентября 2021 года № 192”

50. Постановлением Правительства КР от *22 августа 2018 года N 381 об утверждении* “Правил пожарной безопасности”

51. Постановлением Правительства КР от 12 января 2012 года №26 об утверждении “Правил учета тепловой энергии и теплоносителя”

Пред-тесты

Пост-тесты

1.