

# Есть ли у вас план, мистер Фикс?

## Зачем товариществу план хозяйственной деятельности и как его грамотно составить

Организация ремонтов и содержание жилого дома в порядке, обеспечение квартирособственников коммунальными услугами – это обязанность квартирного товарищества. Квартирособственники, со своей стороны, обязаны возместить товариществу все понесенные на долевою собственность расходы. Обязательства сторон и порядок распределения хозяйственных расходов регулирует Закон о квартирной собственности и квартирном товариществе (далее ЗксКТ), который требует от товарищества составлять годовой план хозяйственной деятельности. Разберемся, что это такое и как его нужно составлять.



**МАРИНА СУХНЕВА**  
эксперт KETA OIGUSBÜROO OÜ, магистр права

Без утвержденного общим собранием плана хозяйственной деятельности квартирного товарищества ограничено в ряде действий. Например, оно не может востребовать периодические авансовые платежи с собственников квартир. Также без плана нельзя взыскать в полном объеме задолженность в исполнительном производстве или получить часть долга при продаже ипотечной квартиры. Созданные в 2018 году новые товарищества не смогут и реализовать свое залоговое право при взыскании долга.

ЗксКТ устанавливает, что собственники квартир делают авансовые платежи на основании хозяйственного плана. Следовательно, без утвержденного плана КТ не может востребовать от собственников платежи за обслуживание, управление и ремонт. Выставление счетов не доказывает сумму долга. Также, если квартира должника продается в исполнительном производстве по заявлению товарищества или другого кредитора, то чтобы не потерять сумму начисленных квартире платежей до момента продажи квартиры на торгах, КТ должно представить исполнителю действующий план хозяйственной деятельности (часть 44 статьи 23 Кодекса исполнительного производства).

Созданные в 2018 году квартирные товарищества, которые обслуживались ранее фирмами недвижимости, сталкиваются при передаче дома с одной и той же проблемой: огромные суммы долгов квартирособственников. Дело

в том, что фирмы недвижимости вообще не желают заниматься взысканием долгов, а перекладывают бремя содержания дома на плечи платежеспособных собственников квартир.

Так вот, при продаже квартир должников новые товарищества не смогут реализовать свое залоговое право без утвержденного плана хозяйственной деятельности (в первый год деятельности товарищества размер залогового права по каждой квартире определяется на основании плана). Это значит, что из вырученных при продаже ипотечной квартиры денег товарищество не сможет получить свои требования к должнику.

### Принцип пропорциональности

План хозяйственной деятельности КТ устанавливает предполагаемые расходы квартирного товарищества и распределение этих расходов между квартирособственниками. Общее правило распределения расходов товарищества, установленное в законе, – пропорциональное распределение расходов между квартирособственниками согласно размеру их долей в долевою собственности.

Надо сказать, что законы, регулирующие деятельность КТ до 2018 года, также предусматривали принцип пропорционального распределения расходов товарищества. Несмотря на это во многих товариществах бухгалтеры и правление продолжают неправильный учет, применяя неизвестно откуда взявшиеся цифры квадратных метров для начисления хозяйственных тарифов.

Правильные размеры долей квартирной собственности указаны только в Крестной книге. Каждый собственник может взять бесплатную выписку по своей квартире на сайте uuskiinnistusraamat.rik.ee. В выписке размер до-

левой собственности указан обыкновенной дробью, числитель которой отражает размер квартиры, если поставить запятую после первой цифры справа.

Если бухгалтерия указывает неправильные цифры, собственник вправе требовать перерасчета в соответствии с законом. Если товарищество хочет установить отличающийся от закона порядок распределения расходов, то оно должно внести свою методику распределения расходов в устав и зарегистрировать устав в регистре квартирных товариществ.

На это обращал внимание Государственный суд в своем решении еще в 2010 году. Теперь точка зрения Государственного суда закреплена в части 2 статьи 40 ЗксКТ. Это означает, что если товарищество рассчитывает какой-то вид расхода по количеству квартир или количеству проживающих в квартире лиц без изменения своего устава, то этот порядок противоречит закону. Не согласный с такой методикой квартирособственник может требовать перерасчета платежей.

### Как утверждать хозяйственный план

Правила утверждения хозяйственного плана товарищества с 2018 года несколько изменились.

Во-первых, утверждение плана не связано теперь с отчетом правления по итогам прошлого года. Это значит, что план на 2019 год можно утверждать уже в ноябре-декабре 2018 или в самом начале следующего года. Для квартирного товарищества такой порядок удобнее, так как в случае изменения тарифов на управление, обслуживание и ремонт новые тарифы можно выставить в счетах уже с начала хозяйственного года, также появляется время для поиска подрядчиков для ремонтных работ.

Ранее, когда план утверждался в мае-июне хо-



зяйственного года, многим товариществам приходилось делать неприятные перерасчеты платежей, да и с работами управиться не успевали.

Во-вторых, теперь у товарищества нет обязанности представлять документацию проекта плана хозяйственной деятельности до собрания каждого квартирособственнику. Вместо этого план хозяйственной деятельности выдается по требованию активных квартирособственников и в приглашении на общее собрание КТ следует указать место, где можно ознакомиться с планом до собрания. Товарищество должно отсылать проект плана тем квартирособственникам, которые сообщили правлению адрес электронной почты.

### Особенности голосования

Размер вознаграждения председателя правления всегда ставится на отдельное голосование. Ограничение размера вознаграждения установлено в ч. 2 ст. 28<sup>1</sup> Закона о некоммерческих объединениях: общее собрание должно обеспечить, чтобы общая сумма выплачиваемых члену правления выплат находилась в разумном соответствии с задачами члена правления и экономическим состоянием товарищества.

Те товарищества, в которых для принятия плана хозяйственной деятельности принято голосовать «разом», а не за каждый вид тарифа отдельно, делают большую ошибку. В случае взыскания долгов

**ПРОВЕРЬТЕ, НЕ БЕРУТ ЛИ С ВАС БОЛЬШЕ: правильные размеры долей квартирной собственности указаны только в Крестной книге, на ее сайте можно взять бесплатную выписку по своей квартире. Размер долевой собственности указан обыкновенной дробью, числитель – это размер квартиры, если поставить запятую после первой цифры справа. В данном случае речь о квартире площадью 32,6 кв. м.**

в суде они не смогут доказать, как голосовали за размер отдельных видов платежей.

Тарифы ремонтного фонда, перечень работ и их стоимость нужно указывать не только в плане, но и в протоколе общего собрания. Можно также указывать ценовой диапазон стоимости работ, в пределах которого разрешается действовать правлению.

Для принятия решения по вопросам обычного управления достаточно большинства голосов «за» от количества голосов присутствующих на собрании членов товарищества. Но если принимается решение о работе по модернизации или взятии займа, размер которого превышает сумму хозяйственных расходов товарищества за предыдущий хозяйственный год, то для принятия решения нужно квалифицированное большинство голосов.

Это значит, что «за» решение должно быть отдано более половины голосов от голосов всех квартирособственников, которым принадлежит более половины долей в долевою собственности.

**8** лет назад Госсуд принял решение, что рассчитывать любые расходы по количеству проживающих в квартире лиц без изменения устава КТ нельзя, можно только на основании долевой собственности.