

Особенности бухгалтерского учета в ТСЖ, ЖСК и ЖК

Директор ООО «Интерком-Аудит Екатеринбург»

Балашенко Елена Валерьевна

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

- ▶ Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - это объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.
- ▶ Устав ТСЖ принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- ▶ Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- ▶ Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

ТСЖ обязано:

- ▶ осуществлять управление многоквартирным домом
- ▶ обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- ▶ обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;
- ▶ представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- ▶ вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ;
- ▶ представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества, копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества.
- ▶ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

Членство в товариществе собственников жилья

- ▶ Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в ТСЖ и после возникновения права собственности на помещения
- ▶ Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов или с момента прекращения права собственности на помещение.
- ▶ Реестр членов ТСЖ должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- ▶ Член ТСЖ обязан своевременно информировать правление товарищества об изменении сведений о нем.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

Члены ТСЖ и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- ▶ 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- ▶ 2) реестр членов товарищества;
- ▶ 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- ▶ 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- ▶ 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- ▶ 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- ▶ 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- ▶ 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:

- ▶ внесение изменений в устав товарищества;
- ▶ принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- ▶ избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- ▶ установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- ▶ утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- ▶ принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

- ▶ определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- ▶ утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- ▶ утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- ▶ утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- ▶ утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- ▶ рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- ▶ определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

- ▶ Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- ▶ контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- ▶ составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию для утверждения;
- ▶ управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- ▶ наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- ▶ заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ▶ ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- ▶ созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

Председатель правления ТСЖ

- ▶ Председатель правления ТСЖ избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления.
- ▶ Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

- ▶ Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества.
- ▶ Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- ▶ Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества и представляет общему собранию заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества, представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

Средства ТСЖ состоят из:

- ▶ обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- ▶ доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- ▶ субсидий;
- ▶ прочих поступлений;
- ▶ на основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Товарищество собственников жилья (ст. 135-152 ЖК РФ)

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- ▶ обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- ▶ строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- ▶ сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.
- ▶ на основании решения общего собрания членов ТСЖ доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ (ст. 110-134 ЖК РФ)

- ▶ Жилищным или жилищно-строительным кооперативом (ЖК и ЖСК) признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.
- ▶ Члены ЖК своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома ЖК в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным разрешением на строительство.
- ▶ Количество членов ЖК не может быть менее чем пять.
- ▶ Решение об организации ЖК принимается собранием учредителей и оформляется протоколом.

ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ (ст. 110-134 ЖК РФ)

Органами управления ЖК являются:

- ▶ общее собрание членов ЖК;
- ▶ конференция, если число участников общего собрания членов ЖК более пятидесяти и это предусмотрено уставом ЖК;
- ▶ правление ЖК и председатель правления ЖК.
- ▶ Компетенция общего собрания членов ЖК (конференции) определяется уставом кооператива.
- ▶ Общее собрание членов ЖК является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов ЖК, а по вопросам, указанным в уставе ЖК, - более трех четвертей членов жилищного кооператива.
- ▶ Решение общего собрания членов жилищного кооператива, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов жилищного кооператива.
- ▶ Общее собрание членов ЖК избирает органы управления ЖК и органы контроля за его деятельностью.
- ▶ Решение общего собрания членов ЖК оформляется протоколом.

ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ (ст. 110-134 ЖК РФ)

Членами правления ЖК (в том числе председателем правления кооператива), членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером кооператива не могут являться граждане:

- ▶ имеющие судимость за умышленные преступления;
- ▶ в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;
- ▶ которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в указанной области или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее, чем три года.

ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ (ст. 110-134 ЖК РФ)

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением ЖК из своего состава на срок, определенный уставом.

- ▶ обеспечивает выполнение решений правления кооператива;
- ▶ без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ЖК общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии ЖК определяется уставом. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления ЖК, а также занимать иные должности в органах управления ЖК.

- ▶ в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖК не реже одного раза в год;
- ▶ представляет общему собранию членов кооператива (конференции) заключение о бюджете ЖК, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- ▶ Ревизионная комиссия (ревизор) ЖК в любое время вправе проводить проверку финансово-хозяйственной деятельности кооператива и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности кооператива.
- ▶ Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) ЖК определяется уставом кооператива.

ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ (ст. 110-134 ЖК РФ)

- ▶ Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены ЖК, на основании решения общего собрания членов ЖК (конференции) предоставляется жилое помещение в домах ЖК в соответствии с размером внесенного паевого взноса.
- ▶ Решения общего собрания членов ЖК (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах ЖК.
- ▶ Основанием владения, пользования и распоряжения жилым помещением является членство в ЖК.
- ▶ Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива.
- ▶ Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ (ст. 110-134 ЖК РФ)

Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- ▶ выхода члена кооператива;
- ▶ исключения члена кооператива;
- ▶ ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- ▶ ликвидации ЖК;
- ▶ смерти гражданина, являющегося членом ЖК.
- ▶ Член ЖК может быть исключен из ЖК на основании решения общего собрания (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных уставом ЖК.
- ▶ В случае смерти члена ЖК его наследники имеют право на вступление в члены данного ЖК по решению общего собрания конференции).
- ▶ Члену ЖК, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из ЖК, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия ЖК решения об исключении члена.
- ▶ Член ЖК, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из ЖК, а также проживающие совместно с ним члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме ЖК и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена.
- ▶ В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Смета доходов и расходов

Главным элементом финансового планирования является составление годового бюджета ТСЖ или ЖК - сметы доходов и расходов, исходными данными которых являются:

- ▶ бюджет прошлых лет (на 1 - 3 года) и его выполнение;
- ▶ технические характеристики комплекса недвижимого имущества (площади жилых и нежилых помещений, функциональное назначение нежилых помещений, этажность здания, количество лиц, имеющих право на льготы по оплате жилья, и т.д.);
- ▶ уровень инфляции;
- ▶ регулярность поступления бюджетных дотаций на содержание и ремонт жилого фонда и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг;
- ▶ предполагаемая заработная плата управленческого и обслуживающего персонала;
- ▶ цены на услуги по управлению и обслуживанию жилого фонда;
- ▶ остатки финансовых средств с прошлых лет;
- ▶ остатки материальных ресурсов на содержание и ремонт.

Ревизионная комиссия

По окончании года ревизионная комиссия организации:

- ▶ проводит ревизию финансовой деятельности организации, что позволяет выявить нецелевое использование средств;
- ▶ представляет общему собранию членов ЖК и ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на следующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов за текущий год;
- ▶ в случае, если по итогам года будет выявлена экономия, она может послужить основанием для поощрения членов правления. Подобное положение должно быть закреплено в уставе ЖК, ЖСК и ТСЖ.
- ▶ перерасход сметы будет покрыт за счет целевых взносов членов ЖК и ТСЖ (либо виновных лиц, если такие будут выявлены).

Статьи поступлений

В ЖК и ТСЖ различают следующие виды поступлений:

- ▶ паевые взносы - денежные средства, которые вносятся членом ЖК, ЖСК в порядке и в сроки, предусмотренные формой участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

В ТСЖ паевые взносы отсутствуют, так как к моменту создания товарищества его члены уже являются собственниками своего жилья.

- ▶ вступительные членские взносы- денежные средства, единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование ЖК или ТСЖ и прием гражданина в члены ЖК или ТСЖ;
- ▶ текущие членские взносы - денежные средства, периодически вносимые членом ЖК или ТСЖ на покрытие расходов, связанных с осуществлением ЖК или ТСЖ предусмотренной уставом деятельности;
- ▶ целевые взносы;
- ▶ доходы от предпринимательской деятельности, направляемые на уставные цели (арендная плата, доходы по депозитам, ценным бумагам).
- ▶ взносы на эксплуатационные расходы, коммунальные услуги;
- ▶ бюджетные поступления (субсидии на оплату жилья, дотации на содержание и ремонт, компенсация льгот по оплате жилья);
- ▶ прочие целевые поступления (спонсорские, благотворительные);

Статьи расходов

Расходная часть бюджета ТСЖ или ЖК состоит из следующих видов расходов:

- ▶ административно - управленческие расходы (заработная плата административно - управленческого персонала с начислениями, накладные и прочие расходы);
- ▶ техническое обслуживание, содержание и ремонт. Может выполняться на основании договоров подряда на отдельные виды работ, комплексных договоров или хозяйственным способом;
- ▶ прочие расходы, связанные с содержанием комплекса недвижимого имущества (страхование, налоги);
- ▶ отчисления в фонды капитального ремонта и др.

Расчет размеров платежей домовладельцев производится в следующем порядке:

- ▶ из суммы годовых расходов ТСЖ или ЖК по всем статьям затрат вычитается сумма доходов от прочих операций и от прочей хозяйственной деятельности за вычетом налогов по каждому виду деятельности;
- ▶ оставшаяся сумма делится на 12 и умножается на процентную долю участия домовладельца.

Учетная политика

- ▶ Главным документом, регулирующим учет в ТСЖ, ЖК и ЖСК должна быть учетная политика. Учетная политика должна отвечать требованиям стандарта "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденного Приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 106н.
- ▶ В учетной политике ТСЖ, ЖК и ЖСК должна быть отражена конкретная информация о выбранных организацией способах ведения бухгалтерского и налогового учета. При отсутствии учетной политики - снижается эффективность системы внутреннего контроля. В случае возникновения налоговых споров о порядке учета тех или иных операций у ТСЖ, ЖК и ЖСК будет отсутствовать дополнительная возможность аргументировать свою правоту.
- ▶ Приложением к учетной политике должен быть график документооборота. График документооборота можно составить в табличной форме.

Инвентаризация имущества и обязательств

- ▶ Для обеспечения достоверности данных бухгалтерской отчетности ТСЖ и ЖК обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. Порядок и сроки проведения инвентаризации определяются председателем, за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно, например, перед составлением годовой бухгалтерской отчетности (ст. 11 федерального закона № 402-ФЗ).
- ▶ В соответствии с п. 27 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н, если после 1 октября отчетного года проводилась инвентаризация какого-либо имущества, это имущество не включается в перечень имущества, проверяемого при инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.
- ▶ Порядок проведения инвентаризации установлен методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49.
- ▶ В учетной политике должен быть прописан порядок проведения инвентаризации.
- ▶ Инвентаризация проводится на основании приказа о проведении инвентаризации в составе Инвентаризационной комиссии (Председатель комиссии и Члены комиссии).
- ▶ До начала проверки фактического наличия имущества инвентаризационной комиссии надлежит получить последние на момент инвентаризации приходные и расходные документы.

Инвентаризация имущества и обязательств

- ▶ Результаты проведенной инвентаризации оформляются унифицированными формами, утвержденными постановлением Госкомстата РФ от 18.08.1998 № 88. Все необходимые графы и реквизиты в инвентаризационных описях должны быть заполнены, предусмотренные законодательством расписки материально-ответственных лиц перед проведением инвентаризации получены, подписи членов инвентаризационной комиссии должны быть в наличии. Отсутствие хотя бы одного члена комиссии при проведении инвентаризации служит основанием для признания инвентаризации недействительными.
- ▶ По результатам инвентаризации должен быть составлен протокол с выводами инвентаризационной комиссии. По результатам отклонений должны быть сформированы сличительные ведомости.

Основные нарушения при проведении инвентаризации, из-за которых результаты инвентаризации могут быть признаны недействительными:

- ▶ Данные в инвентаризационных описях не во всех случаях соответствуют данным бухгалтерского учета.
- ▶ В составе инвентаризационной комиссии членом комиссии является лицо, ответственное за сохранность инвентаризируемых товарно-материальных ценностей. Материально ответственное лицо не может быть назначено ни председателем комиссии, ни входить в ее состав, так как является ответственным за хранение ценностей и имеет заинтересованность в исходе проверки.
- ▶ Проведена инвентаризация не всех активов и обязательств
- ▶ Отсутствует протокол рассмотрения результатов инвентаризации с принятыми решениями.

Учет ОС

- ▶ Из Инструкции по применению Плана счетов, ПБУ 6/01, Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств следует, что ЖК и ТСЖ не вправе учитывать на своем балансе жилищный фонд, а также общее имущество многоквартирного дома, поскольку жилищный фонд принадлежит жильцам на праве собственности, а общее имущество многоквартирного дома - на праве долевой собственности. Поэтому общее имущество многоквартирного дома может быть отражено на предварительно выбранном в учетной политике забалансовом счете.
- ▶ Прочие основные средства ЖК и ТСЖ, используемые для ведения уставной деятельности, отражаются на счете 01 "Основные средства".
- ▶ В силу п. 17 ПБУ 6/01 по объектам основных средств некоммерческих организаций амортизация не начисляется. По ним на забалансовом счете производится обобщение информации о суммах износа, начисляемого линейным способом (п. 19 ПБУ 6/01): Дт 010 - начислен износ по приобретенному основному средству (ежемесячно в течение установленного срока полезного использования). Но если основное средство будет приобретено за счет средств, полученных от приносящей доход деятельности, и для ведения этой деятельности будет использоваться, то амортизацию по нему следует начислять в общем порядке.

Учет ОС

Приобретенные в соответствии с утвержденной сметой основные средства отражаются в бухгалтерском учете при принятии объекта к учету по дебету счета 01 "Основные средства" и кредиту счета 08 "Незавершенное строительство" и одновременно - по дебету счета 86 "Целевое финансирование" и кредиту счета 83 "Добавочный капитал". Проводки в бухгалтерском учете:

- ▶ Дт 08 Кт 60 Отражены вложения в объект основных средств
- ▶ Дт 01 Кт 08 Приобретенный объект зачислен в состав основных средств
- ▶ Дт 86 Кт 83 Отражено использование средств целевого финансирования для приобретения объекта основных средств

Выше указан учет основных средств, являющихся собственностью самого ТСЖ, как некоммерческой организации. ТСЖ и ЖК может приобретать и объекты основных средств, которые будут являться общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Такие объекты отражать на своем балансе ТСЖ и ЖК не вправе. Их учет ведется на забалансовом счете, например 014 "Объекты общего имущества". На счетах бухгалтерского учета приобретение объектов основных средств, являющихся общим имуществом собственников помещений, будет отражено следующими записями:

- ▶ Дт 20 , 26 Кт 60 Приобретены объекты основных средств - общее имущество
- ▶ Дт 86 Кт 20 , 26 Отражено использование средств целевого финансирования
- ▶ Дт 014 Отражено общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

Первичные документы в учете ОС

- ▶ Согласно требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» каждый факт хозяйственной жизни экономического субъекта должен быть оформлен первичным учетным документом, содержащим обязательные реквизиты, перечисленные в п.2 ст. 9 указанного Закона.
- ▶ Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (ст.252 НК РФ). Одним из критериев экономической обоснованности затрат является их связь с хозяйственной деятельностью Общества.
- ▶ В соответствии с законом о бухгалтерском учете формы можно разработать самостоятельно, утвердив их руководителем, но можно воспользоваться уже созданными формами.
- ▶ Постановлением Госкомстата РФ от 21.01.2003 N 7 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету основных средств" утверждены формы Акта о приеме-передаче объекта основных средств (форма № ОС-1), а так же форма N ОС-6 "Инвентарная карточка учета объекта основных средств". Этим же Постановлением утверждены Указания по заполнению данных форм.

Первичные документы в учете ОС

Акт приема-передачи основных средств по форме № ОС-1 применяется для оформления и учета операций приема, приема-передачи объектов основных средств в организации или между организациями для следующих целей:

- ▶ включения объектов в состав основных средств и учета их ввода в эксплуатацию;
- ▶ выбытия из состава основных средств при передаче другой организации.

Согласно п. 12 приказа Минфина РФ от 13.10.2003 N 91н "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств" учет основных средств по объектам ведется бухгалтерской службой с использованием инвентарных карточек учета основных средств (унифицированная форма первичной учетной документации по учету основных средств N ОС-6 "Инвентарная карточка учета объекта основных средств"). Инвентарная карточка открывается на каждый инвентарный объект.

Учет МПЗ

- ▶ Основанием для совершения хозяйственных операций служат первичные учетные документы. Их отсутствие ведет к недействительности отражения хозяйственных операций.
- ▶ Согласно требованиям Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" каждый факт хозяйственной жизни экономического субъекта должен быть оформлен первичным учетным документом, содержащим обязательные реквизиты, перечисленные в п. 2 ст. 9 указанного Закона.

Методическими указаниями по учету материально-производственных запасов (утв. Приказом Минфина РФ № 119н от 28.12.01г.) установлено, что операции с материально-производственными запасами оформляются унифицированными документами, утвержденными руководителем Общества:

- ▶ приходный ордер типовой межотраслевой формы № М-4 оформляется при отражении операций по поступлению материально-производственных запасов, заполнение которого предусмотрено пунктом 49 Методических указаний. Вместо приходного ордера приемка и оприходование материалов может оформляться проставлением на документе поставщика штампа, содержащего те же реквизиты, что и приходный ордер.
- ▶ лимитно-заборная карта (типовая межотраслевая форма № М-8), требование-накладная (типовая межотраслевая форма № М-11) или накладная (типовая межотраслевая форма № М-15) оформляется при отражении операций по передаче материалов в производство. Заполнение данных форм предусмотрено пунктом 100 Методических указаний.

Учет МПЗ

Основные нарушения порядка документального оформления операций с материально-производственными запасами:

- ▶ При поступлении МПЗ ТСЖ или ЖК не оформляются приходные ордера формы № М-4, а при списании МПЗ не оформляются требования-накладные либо лимитно-заборные карты.
- ▶ Встречаются случаи, когда ТСЖ или ЖК ежемесячно списывают материалы на основании документов, формы которых не утверждены учетной политикой. Кроме того, в документах не указывается причина списания материала, подразделение, в которое отпускаются МПЗ .

Вышеуказанные погрешности могут вызвать сомнения в экономической обоснованности расходов по списанию и передаче в эксплуатацию материалов.

Учет спецодежды

Работодатель обязан приобретать за свой счет и выдавать спецодежду и иные средства индивидуальной защиты (СИЗ) сотрудникам, занятым на работах:

- с вредными, опасными условиями труда;
- выполняемых в особых температурных условиях;
- связанных с загрязнением.

Спецодежду выдают в соответствии с Типовыми нормами, утвержденными Приказом Минтруда России от 09.12.2014 N 997н. Типовые нормы устанавливают количество СИЗ, которые можно выдать для использования на определенный срок в соответствии с видом деятельности работодателя.

Например, дворнику согласно Нормам должны выдать перчатки в количестве 6 пар, а нередко встречаются случаи, что выдают необоснованно гораздо больше, т.е. спецодежда выдается без соблюдения Норм выдачи.

Списание спецодежды должно производиться на основании требований-накладных формы М-11 за подписью ответственных лиц. Нередки случаи отсутствия первичных документов по выдаче спецодежды.

Бездокументарное отражение на счетах бухгалтерского учета, в регистрах налогового учета и в отчетности хозяйственных операций является грубым нарушением правил учета доходов и расходов и объектов, за которое может быть применена ответственность, предусмотренная ст. 120 НК РФ.

Документальный порядок подтверждения ремонтов

- ▶ Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты (ст. 252 НК РФ). Одним из критериев экономической обоснованности затрат является их связь с хозяйственной деятельностью ТСЖ или ЖК.
- ▶ Первичными документами, подтверждающими обоснованность материальных расходов, являются приказы Председателя или лица, ответственного за контроль за материальными ресурсами ТСЖ и ЖК, дефектные ведомости, свидетельствующие о характере поломки, требования-накладные, акты на списание, планы ремонтов, нормативы расходов и т.д. При отсутствии таких документов обоснованность и документальное подтверждение произведенных расходов могут быть поставлены под сомнение.
- ▶ Нередко для ремонта приобретаются и списываются ТМЦ. При этом дефектные ведомости, приказы на ремонт не составляются.
- ▶ В связи с отсутствием подтверждения обоснованности расходов материалов, в связи с недостаточным контролем со стороны ответственных лиц, работников бухгалтерской службы и отчетностью материально-ответственных лиц вероятны злоупотребления материалами в корыстных целях.

Учет дебиторской задолженности

В отношении дебиторской задолженности, имеющей признаки сомнительной ТСЖ или ЖК должен быть сформирован резерв сомнительной задолженности (п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ (утв. Приказом МФ РФ от 29.07.1998 N 34н).

- ▶ Создание в бухгалтерском учете резерва сомнительной задолженности является обязанностью организаций, а не их правом.
- ▶ Сомнительной считается любая дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток).
- ▶ Создание резервов по сомнительным долгам является инструментом повышения уровня достоверности бухгалтерской отчетности.
- ▶ Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Но действует и обратное правило. Если есть уверенность, что просроченная задолженность будет погашена, то резерв по ней создавать не нужно.
- ▶ Такие обстоятельства ведут к тому, что для создания резерва сомнительной задолженности недостаточно формальных оснований. Необходимо проводить мониторинг дебиторской задолженности и указывать точные причины включения непогашенной задолженности в резерв.

Акты сверок

Акт сверки, как документ, подтверждающий признание долга, имеет существенное значение при решении спора об истечении срока исковой давности. Для того, чтобы акт сверки мог быть использован в качестве доказательства признания долга, и служил основанием для прерывания срока исковой давности, в акт следует включать информацию:

- ▶ полномочия сторон, подписавших акт,
- ▶ дата подписания акта,
- ▶ основание возникновения задолженности (договор и первичный документ), дата возникновения задолженности и её размер

Учет денежных средств

- ▶ Согласно ст. 1.1, п. 1 ст. 1.2 Закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ "О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации" ККТ обязаны применять все организации при осуществлении расчетов наличными деньгами и (или) в безналичном порядке при приеме (получении) оплаты, в том числе предоплаты (аванса), за товары (работы, услуги).
- ▶ Ответственность за неприменение ККТ предусмотрена ст. 14.5 КоАП РФ. Согласно ей не применение ККТ влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от одной четвертой до одной второй размера суммы расчета, осуществленного без применения контрольно-кассовой техники, но не менее десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от трех четвертых до одного размера суммы расчета, осуществленного с использованием наличных денежных средств и (или) электронных средств платежа без применения контрольно-кассовой техники, но не менее тридцати тысяч рублей.
- ▶ Денежные средства, полученные от электронного платежа, ТСЖ и ЖК в бухгалтерском учете должны отражаться в день оплаты, а не в день поступления их на расчетный счет.
- ▶ Согласно Плану счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденном приказом Минфина РФ от 31.10.00 № 94н счет 57 «Переводы в пути» также предназначен для обобщения информации о движении денежных средств (переводов) в валюте РФ, т.е. денежных сумм, внесенных в кассы банков для зачисления на расчетный или иной счет, но еще не зачисленные по назначению.
- ▶ Дт 62 Кт 90 - Отражена дебиторская задолженность (на дату приобретения товара, работы, услуги),
- ▶ Дт 57 Дт 62 - Списана дебиторская задолженность (на дату приобретения товара, работы, услуги).
- ▶ Дт 51 Кт 57 - Сумма, зачисленная банком на расчетный счет Общества

Кредиторская задолженность

- ▶ Необходимо проявлять должную осмотрительность при выборе контрагентов. ФНС России приказом от 14.10.2008 № ММ-3-2/467@ утвердила общедоступные критерии самостоятельной оценки рисков налогоплательщика, в числе которых:
 - ▶ отсутствие документального подтверждения полномочий руководителя компании-контрагента, копий документа, удостоверяющего его личность;
 - ▶ отсутствие документального подтверждения полномочий представителя контрагента, копий документа, удостоверяющего его личность;
 - ▶ отсутствие информации о способе получения сведений о контрагенте (нет рекламы в СМИ, нет рекомендаций партнеров или других лиц, нет сайта контрагента и т.п.).
 - ▶ отсутствие очевидных свидетельств (например, копий документов, подтверждающих наличие у контрагента производственных мощностей, необходимых лицензий, квалифицированных кадров, имущества и т.п.) возможности реального выполнения контрагентом условий договора, а также наличие обоснованных сомнений в возможности реального выполнения контрагентом условий договора с учетом времени, необходимого на доставку или производство товара, выполнение работ или оказание услуг;

Кредиторская задолженность

- ▶ Наличие подобных признаков свидетельствует о степени риска квалификации подобного контрагента налоговыми органами как проблемного (или "однодневки"), а сделки, совершенные с таким контрагентом, сомнительными.
- ▶ Информация о способах ведения финансово-хозяйственной деятельности с высоким налоговым риском размещается на официальном сайте ФНС России www.nalog.ru в разделе "Общедоступные критерии самостоятельной оценки рисков".
- ▶ Следовательно, к договорам с поставщиками и подрядчиками должны быть подшиты такие документы, как копии свидетельства о постановке на учет, доверенность или иной документ, уполномочивающий подписывать документы от имени контрагента, официальные источники информации, а также иные документы, свидетельствующие об осмотрительности и осторожности.
- ▶ ТСЖ и ЖК необходимо разработать регламент, регулирующий систему договорных отношений с контрагентами, обеспечивающий соблюдение принципов осмотрительности при заключении сделок.
- ▶ Введена в действие ст. 54.1 НК РФ "Пределы осуществления прав по исчислению налоговой базы и (или) суммы налога, сбора, страховых взносов«.

Бухгалтерский учет поступлений

- ▶ Поступления платежей от членов ТСЖ и членов ЖК не признаются доходом ТСЖ и ЖК и отражаются в учете в качестве средств целевого финансирования. Планом счетов для учета средств целевого финансирования предназначен балансовый счет 86 "Целевое финансирование".

К счету, на котором учитывается целевое финансирование, можно открыть следующие субсчета:

- ▶ 86-1 "Целевые взносы собственников жилья";
- ▶ 86-2 "Компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг";
- ▶ 86-3 "Дотации из местного бюджета";
- ▶ 86-4 "Скидки льготным категориям населения";
- ▶ 86-5 "Поступления от предпринимательской (хозяйственной деятельности)";
- ▶ 86-6 "Прочие целевые поступления".

Бухгалтерский учет поступлений

- ▶ Средства целевого финансирования ТСЖ и ЖК образуются, в частности, из целевых взносов домовладельцев и средств бюджетного финансирования, в том числе по предоставлению льгот отдельным категориям граждан, субсидий, предоставленных гражданам при оплате жилья и коммунальных услуг.
- ▶ Поступившие от членов ТСЖ и ЖК средства отражаются записью по дебету счетов 50 "Касса", 51 "Расчетные счета" в корреспонденции с кредитом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". Начисления отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».
- ▶ Средства бюджетного финансирования на компенсацию квартплаты отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". При получении таких средств из бюджета следует сделать запись по дебету счета 51 "Расчетные счета" и кредиту счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами".

Плата за коммунальные услуги

- ▶ Аналогично отражаются в бухгалтерском учете платежи собственников за коммунальные услуги.
- ▶ Поступившие от членов ТСЖ и ЖК средства отражаются записью по дебету счетов 50 "Касса", 51 "Расчетные счета" в корреспонденции с кредитом счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". Начисления отражаются по кредиту счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».
- ▶ На территории Свердловской области порядок начисления платы за коммунальные услуги регулируется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.
- ▶ Правила N354 разработаны с целью защиты прав потребителей коммунальных услуг на основе Закона РФ «О защите прав потребителей» (от 07.02.1992 N 2300-1) и регулируют отношения между исполнителями и потребителями услуг по теплоснабжению, электроснабжению, водоснабжению и канализации.

Плата за коммунальные услуги

- ▶ Согласно п. 13 Правил № 354 предоставление коммунальных услуг обеспечивается ТСЖ или ЖК посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.
- ▶ Федеральным законом от 31.12.2017г. №485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определен размер штрафа за неправильное начисление платы за жилищно-коммунальные услуги. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив при выявлении нарушения обязаны уплатить собственнику или нанимателю помещения в многоквартирном доме штраф в размере 50% от суммы превышения платы.

Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ и ЖК

- ▶ ТСЖ и ЖК, как некоммерческие организации, могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено уставом, лишь постольку, поскольку это служит достижению цели, ради которых они созданы, и, если это соответствует такой цели.
- ▶ Если ТСЖ и ЖК осуществляет приносящую доход деятельность, например, выполняет работы и оказывает услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, не связанные с общим имуществом собственников, то ТСЖ обязано вести учет доходов и расходов от приносящей доход деятельности. Раздельный учет доходов и расходов следует вести еще и потому, что в его отсутствие ТСЖ и ЖК не будет иметь права не облагать налогом на прибыль организаций целевые поступления собственников помещений.
- ▶ Стоимость дополнительных работ и услуг определяется ТСЖ и ЖК и оформляется каким-либо внутренним документом (прайс-лист).

Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ и ЖК

- ▶ Осуществляемые расходы учитываются ТСЖ и ЖК на счете 20 "Основное производство«. К этому счету следует открыть субсчета для учета расходов на ведение уставной деятельности, и для учета расходов на выполнение (оказание) дополнительных работ (услуг).
- ▶ Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается доходом от обычных видов деятельности в сумме, согласованной сторонами, что следует из п. 5, 6.1, 12 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.
- ▶ Доходы от приносящей доход деятельности следует отражать по кредиту счета 90 "Продажи" субсчет 90-1 "Выручка", предусмотренном для этих целей Планом счетов, в корреспонденции со счетом 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" (либо на отдельном субсчете к счету 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", в зависимости от учетной политики ТСЖ и ЖК).
- ▶ Как правило, собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают оказываемые им дополнительные услуги, внося денежные средства в кассу ТСЖ или ЖК. Поступление денежных средств отражается записью по дебету счета 50 "Касса" и кредиту счета 62 "Расчеты с покупателями и заказчиками" (76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами").

Услуги по предоставлению доступа для размещения оборудования

- ▶ Услуги по предоставлению доступа для размещения оборудования начисляются записью по кредиту счета 90.01 «Выручка» в корреспонденции со счетом учета расчетов 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками».
- ▶ В ч. 1 ст. 36 ЖК РФ определен перечень общего имущества многоквартирного дома, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. В частности, к такому общему имуществу многоквартирного дома относятся чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши.
- ▶ По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ).

Услуги по предоставлению доступа для размещения оборудования

Согласно п. 3 и 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- ▶ принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- ▶ принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.
- ▶ Плата за использование чердака для размещения на нем оборудования иными лицами возможна, если об этом принято решение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- ▶ Если организации, являющиеся операторами связи, размещают кабели и оборудование связи на конструктивных элементах здания, то эти доходы должны быть доходами всех собственников здания. Собственники, руководствуясь статьей 36 ЖК РФ имеют право на денежные средства, полученные в от размещения телекоммуникационного оборудования в жилых домах. Денежные средства, поступающие от использования общего имущества МКД, должны быть направлены на содержание этого имущества или иные нужды собственников.

Начисление взносов в фонд капитального ремонта

- ▶ Региональный оператор в силу положений ЖК РФ выполняет функцию, связанную исключительно с открытием специального счета и осуществлением приходных и расходных операций по нему. Учет фонда капитального ремонта в разрезе начисленных и уплаченных каждым собственником взносов региональный оператор вести не обязан.
- ▶ При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете все обязательства по организации, планированию и проведению капитального ремонта общего имущества в домах, находящихся в управлении ТСЖ или ЖК, сохраняются за ТСЖ или ЖК. Ведение учета в разрезе начисленных и уплаченных взносов, а также претензионной работы с должниками тоже остается в компетенции ТСЖ или ЖК (пп. "ж" п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению МКД (Утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416), п. 29 Правил содержания общего имущества (Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491)).
- ▶ Средства капремонта для ТСЖ или ЖК являются целевыми.

Начисление взносов в фонд капитального ремонта

Начисленные средства на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах должны быть отражены в составе целевых средств. Можно порекомендовать бухгалтерские записи:

- ▶ Дт 76-6-1 Кт 86 Начислены собственникам помещений в доме взносы на капитальный ремонт
- ▶ Дт 51 Кт 76-6-1 Уплачены собственниками помещений в доме взносы на капитальный ремонт на счет ТСЖ или ЖК
- ▶ Дт 76-6-2 Кт 76-6-1 Поступили на специальный счет взносы собственников помещений в случае оплаты напрямую спецоператору
- ▶ Дт 76-6-2 Кт 51 Перечислили на специальный счет взносы собственников помещений в случае оплаты через ТСЖ и ЖК
- ▶ Не использованные на отчетную дату целевые средства, образующие в соответствии с ЖК РФ фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (начисленные (уплаченные) взносы на капитальный ремонт) отражаются в Бухгалтерском балансе по статье «Целевые средства». При этом указанная информация раскрывается обособленно по статье, именуемой, например, "Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме".

Расходы. Расчеты с сотрудниками по оплате труда

- ▶ Штатное расписание применяется для оформления структуры, штатного состава и штатной численности организации в соответствии с ее уставом (положением). Штатное расписание содержит перечень структурных подразделений, наименование должностей, специальностей, профессий с указанием квалификации, сведения о количестве штатных единиц.
- ▶ В Штатном расписании указывается в рублевом исчислении месячная заработная плата по тарифной ставке (окладу) и пр. в зависимости от системы оплаты труда, принятой в организации в соответствии с действующим законодательством РФ, коллективными договорами, трудовыми договорами, соглашениями и локальными нормативными актами организации.
- ▶ Заработная плата работнику устанавливается трудовым договором в соответствии с действующими у данного работодателя системами оплаты труда. Системы доплат и надбавок стимулирующего характера и системы премирования устанавливаются коллективными договорами, соглашениями, локальными нормативными актами согласно трудовому законодательству.
- ▶ Фактически начисленная заработная плата сотрудникам должна соответствовать штатному расписанию.

Расходы. Премирование сотрудников.

Для начисления премий сотрудникам необходимы:

- ▶ - наличие документов, подтверждающих отношение выплат в виде премий к системе оплаты труда (трудовые договоры должны предусматривать выплату премии и содержать ссылку на локальный нормативный акт, регулирующий порядок ее выплаты). Размер причитающихся к получению выплат должен однозначно определяться из согласованных условий премирования работников;
- ▶ - наличие документов, подтверждающих достижение работниками конкретных показателей;
- ▶ - наличие документов о начислении конкретных сумм выплат в пользу работников по действующей в организации системе оплаты труда.

Премирование членов правления и председателя

- ▶ В силу положений Жилищного кодекса РФ ТСЖ и ЖК являются некоммерческими организациями, объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным для совместного управления общим комплексом имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.
- ▶ Органами управления ТСЖ и ЖК являются общее собрание членов ТСЖ или ЖК, правление.
- ▶ К компетенции общего собрания членов ТСЖ или ЖК относятся определение размера вознаграждения членов правления, в том числе председателя правления.
- ▶ Руководство деятельностью ТСЖ или ЖК осуществляется правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ или ЖК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- ▶ ТСЖ и ЖК являются формой самоорганизации граждан, одобренной государством для целей управления принадлежащего им имущества, члены правления которого и его председатель являются членами ТСЖ или ЖК, собственниками жилых помещений, которые действуют в своих интересах в отсутствие лица, которого можно было бы квалифицировать в качестве работодателя.

Премирование членов правления и председателя

- ▶ Из указанных выше положений закона в их взаимосвязи следует вывод, согласно которому ТСЖ и ЖК являются некоммерческими организациями, основанными на равноправном членстве собственников помещений в многоквартирном доме, члены правления которого не могут находиться с ним в трудовых отношениях, но на основании решения общего собрания членов ТСЖ или ЖК им может быть определен размер вознаграждения за участие в управлении многоквартирным домом. Данная позиция изложена в Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 24.05.2019 N 84-КА19-1.
- ▶ Следовательно, при выплате вознаграждений председателю и членам правления, необходимо руководствоваться локальными нормативными актами ТСЖ и ЖК, трудовыми договорами, положениями устава и не превышать утвержденный лимит. В противном случае, возможен риск возникновения спора гражданско-правового характера. Руководствуясь нормами 15, 1064, 1102 ГК РФ заинтересованное лицо может инициировать иск о возмещении материального ущерба в виде выплаченного вознаграждения председателю Правления, либо членам правления. Необходимо утверждать вознаграждение председателя Правления (размер и порядок выплаты) общим собранием членов ТСЖ и ЖК, включив в повестку дня отдельный вопрос о вознаграждении.

Бухгалтерский учет услуг по содержанию и текущему ремонту

- ▶ Услуги по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда производятся на основании Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".
- ▶ Пунктом 17 Правил N 491 определено, что собственники помещения обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.
- ▶ Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (п. 4 ст. 158 ЖК РФ).
- ▶ Ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть выполнен как собственными силами ТСЖ или ЖК, так и с привлечением подрядных организаций.

Бухгалтерский учет услуг по содержанию и текущему ремонту

- ▶ Если ремонт выполняют работники ТСЖ или ЖК, то затраты на проведение ремонта будут учитываться по дебету счета 20 "Основное производство" и кредиту счетов 10 "Материалы", 70 "Расчеты с персоналом по оплате труда", 69 "Расчеты по социальному страхованию и обеспечению" и других счетов.
- ▶ По окончании ремонтных работ затраты, учтенные на счете 20 "Основное производство", должны быть списаны за счет средств целевого финансирования, то есть следует составить корреспонденцию по дебету счета 86 "Целевое финансирование" и кредиту счета 20 "Основное производство".
- ▶ Если ремонт многоквартирного дома будет выполняться с привлечением специализированных подрядных организаций, то корреспондировать с дебетом счета 20 "Основное производство" будет счет 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками". Погашение задолженности перед подрядной организацией при расчетах денежными средствами отразится записью по дебету счета 60 "Расчеты с поставщиками и подрядчиками" и кредиту счета 51 "Расчетные счета". Списание затрат на ремонт, отраженных на счете 20 "Основное производство", как и в предыдущем случае, будет произведено за счет средств целевого финансирования.

Начисление платы за консьержа, охрану

- ▶ Предъявление собственникам жилья платы за консьержа, охрану производится записью по кредиту счета 90.01 «Выручка» в корреспонденции со счетом учета расчетов 62.01 «Расчеты по услугам (облагаемые)».
- ▶ Если в договор управления многоквартирным домом, включены в том числе платежи за консьержа и охрану, это должно быть отражено в Протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе утвержден размер платы.

Бухгалтерская отчетность ТСЖ

ТСЖ относится к субъектам малого предпринимательства и вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, предусмотренную ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" по следующей упрощенной системе:

- ▶ в бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о целевом использовании средств включаются показатели только по группам статей (без детализации показателей по статьям);
- ▶ в приложениях к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах, отчету о целевом использовании средств приводится только наиболее важная информация, без знания которой невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности. В качестве приложений выступают пояснения, оформляемые в табличной и (или) текстовой форме.

Исходя из взаимосвязанных положений Федерального закона о бухгалтерском учете, ПБУ 4/99, ТСЖ раскрывает в составе приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о целевом использовании средств информацию об отдельных доходах и расходах в случае, когда:

- ▶ в отчетном году ТСЖ признала (получила) доход от приносящей доход деятельности;
- ▶ показатель признанного (полученного) некоммерческой организацией дохода существенен;
- ▶ раскрытие данных о прибыли (убытках) организации от приносящей доход деятельности в отчете о целевом использовании средств недостаточно для формирования полного представления о финансовом положении ТСЖ, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении;
- ▶ без знания о показателе полученного дохода заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения ТСЖ и финансовых результатов ее деятельности.

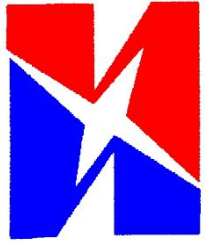
Бухгалтерская отчетность ЖК

Согласно п. 2 ч. 4 ст. 6 Федерального закона о бухгалтерском учете некоммерческая организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, за исключением некоммерческих организаций, поименованных в части 5 указанной статьи, в том числе:

- ▶ организаций, бухгалтерская (финансовая) отчетность которых подлежит обязательному аудиту в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ▶ жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Состав бухгалтерской отчетности ЖК:

- ▶ бухгалтерский баланс;
- ▶ отчет о финансовых результатах;
- ▶ отчет об изменениях капитала;
- ▶ отчет о движении денежных средств;
- ▶ отчет о целевом использовании средств;
- ▶ иные приложения к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах, отчету о целевом использовании средств (далее - пояснения) оформляются в табличной и (или) текстовой форме.



■ АУДИТ ■

- ▶ ООО «Интерком-Аудит Екатеринбург»
- ▶ 620075, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 80, оф. 420
- ▶ Тел. (343) 290-51-22, 290-51-12, 290-51-02
- ▶ сайт www.audit-ekb.ru
- ▶ E-mail: intercom@audit-ekb.ru