

Рубрика: Учёт, анализ, аудит и статистика: исследование тенденций и проблем совершенствования

УДК 657

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, ПРИМЕНЯЮЩЕГО УПРОЩЕННУЮ СИСТЕМУ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ: ОСОБЕННОСТИ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Т.А. Мордовская  
бакалавр, 4 курс

*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса  
Россия. Владивосток*

*В статье рассмотрены вопросы, относящиеся к бухгалтерскому учёту и отчетности в некоммерческой организации товарищества собственников жилья. Актуальность статьи заключается в практической значимости анализа правовой и бухгалтерской законодательной базы, для повышения эффективности функционирования ТСЖ.*

*Ключевые слова и словосочетания: ЖКХ, ТСЖ, бухгалтерский учет, налоговый учет, внешний и внутренний контроль.*

## ACCOUNTING AND REPORTING OF A PARTNERSHIP OF HOMEOWNERS APPLYING A SIMPLIFIED TAXATION SYSTEM: FEATURES AND RECOMMENDATIONS

*The article deals with issues related to accounting and reporting in the non-profit organization of the homeowners association. The relevance of the article is the practical significance of the analysis of the legal and accounting legislation, to improve the effectiveness of the HOA.*

*Keywords: housing and communal services, HOA, accounting, tax accounting, external and internal control.*

**Введение.** Товарищество собственников жилья (ТСЖ) это некоммерческая организация, созданная в целях управления многоквартирным домом. Членами ТСЖ становятся владельцы квартир, а деятельность организации направлена на решение вопросов по содержанию недвижимого имущества.

**Основная часть.** Жилищно-коммунальное хозяйство основным видом деятельности, является постоянное, непрерывное обеспечение теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведением и электроэнергией, обновление и развитие производственно-технической базы предприятий, экономия энергоресурсов, обеспечение качественного, доступного и надежного уровня жилищно-коммунальных услуг. Сфера ЖКХ в России – это естественная монополия. Как правило, она диктует условия пользователям своих услуг и работ. Но ведь эта отрасль монополист не только в России, но и во всем мире [1, с. 19]. С 2014 г. по поручению Президента России рост тарифов приведен в соответствие с ростом инфляции. Такой механизм расчетов услуг естественных монополий будет актуален в течение 5 лет [2, с. 115].

Главная черта ЖКХ как сектора экономики выражаются в оказании услуг, под которыми в соответствии с принятыми в РФ методами статистического учета подразумеваются полезные результаты производственной деятельности, удовлетворяющие определенные потребности потребителей, но не имеющие материально-вещественной формы, вследствие чего на них не распространяются права собственности [3, с. 17].

Работающие организации в области ЖКХ предлагает выбор вариантов ведения бухгалтерского учета, поскольку ЖКХ:

– ограниченность при принятии решений по вопросам ценообразования в предоставлении услуг населению;

– ведение бухгалтерского учета осложнено требованиями налоговых органов по ведению раздельного учета имущественных объектов, хозяйственных операций, подлежащих налогообложению и освобождаемых от налогообложения;

– целевое использование бюджетных средств на покрытие убытков от оказания услуг требует раздельного учета услуг населению и другим потребителям.

ТСЖ являются посредником между коммунальными организациями и множеством собственников. Отличительной чертой товариществ является то, что основными источниками поступления денежных средств являются целевые поступления. В соответствии с п. 2 ст. 151 Жилищного кодекса Российской Федерации ТСЖ могут получать целевые средства в виде:

- обязательных платежей;
- вступительных взносов;
- иных взносов членов ТСЖ;

– субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.

В соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета, финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению (далее – Инструкция) для обобщения информации о движении целевых средств предназначен счет 86 «Целевое финансирование». Средства целевого назначения, полученные в качестве источников финансирования содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Для достоверного ведения хозяйственных операций, необходимо четко разделять все расходы по содержанию многоквартирного дома на две составляющие: это расходы на содержание общего имущества, включая расходы на модернизацию и капитальный ремонт (целевые расходы) и расходы на содержание ТСЖ.

Правовой основой денежных расчетов служат обязательства (договора), которые заключены с коммунальными организациями и с обслуживающими организациями на содержание и ремонт многоквартирного дома.

Рассмотрим еще одну проблему, возникающую при ведении бухгалтерского учета в ТСЖ. Речь идет об организации расчетов с собственниками жилья. Когда создается ТСЖ не все собственники помещений могут стать членами товарищества. Для правильной и достоверной организации учетного процесса нужно расчеты с членами и не членами ТСЖ вести обособленно. Можно выделить два направления. Первый вариант предлагает вести все расчеты с собственниками (независимо от того, члены или не члены ТСЖ) на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субсчете 5 «Расчеты с собственниками помещений». Однако существует и противоположное мнение, согласно которому «все денежные поступления от владельцев помещений в ТСЖ необходимо разделить на два источника:

- от владельцев помещений – членов ТСЖ
- от собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ.

Денежные поступления от собственников – членов товарищества в бухгалтерском учете ТСЖ должны быть отражены следующим образом: Д-т счета 51 «Расчетные счета» К-т счета 76.5 «Расчеты с собственниками помещений».

Денежные поступления от собственников, не являющихся членами товарищества, отражаются следующей проводкой: Д-т счета 51 «Расчетные счета» К-т счета 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» нужно согласиться с данным вариантом организации бухгалтерского учета расчетов и при этом, заключать договоры на оказание услуг владельцами, не членами ТСЖ. Так, предлагается заключить с каждым собственником помещений агентский договор, при котором ТСЖ будет посредником между владельцами жилья и коммунальными организациями, обслуживающими организациями. Для подтверждения его реальности целесообразно установить символическую сумму агентского вознаграждения [4].

Для представления информации о состоянии расчетов с собственниками имущества предлагается вести аналитический учет на указанных ранее счетах следующим образом:

- 1) по собственникам имущества;
- 2) по видам услуг (например, вывоз ТБО, обслуживание лифтов, содержание жилья, отопление, водоотведение, электроэнергия и пр.).

Смета является основным финансовым документом товарищества собственников, которая ежегодно утверждается на общем собрании членов ТСЖ. В смете раскрываются доходы и расходы товарищества.

К расходам товарищества собственников жилья относятся:

1. Затраты на обслуживание и ремонт общего имущества
2. Затраты на капитальный ремонт многоквартирного дома.
3. Взносы и отчисления в резервный фонд.
4. Затраты иные цели в рамках законом и уставом ТСЖ.

К доходам товарищества (кооператива) относятся:

1. Взносы собственников помещений многоквартирного дома на эксплуатационные расходы.
2. Бюджетные финансирование (субсидии на оплату жилья, компенсация льгот по оплате жилья).
3. Иные целевые поступления.
4. Доходы от предпринимательской деятельности.

ТСЖ заключает договоры с подрядчиками, принимает решения по организации взаимоотношений с владельцами, распоряжается общим имуществом дома, получая при этом дополнительные доходы от его эксплуатации, которые являются доходами собственников [5, с. 13].

Прибыль так же может служить источником финансирования расходов по смете, наравне с целевыми поступлениями, получаемая ТСЖ от ведения предпринимательской деятельности (например, аренда общего имущества: реклама, установка телекоммуникационной аппаратуры и средств связи и пр.). ТСЖ может заниматься предпринимательской деятельностью, но только в рамках достижения основных целей, ради которых создано ТСЖ. Значит, прибыль, получаемая ТСЖ от предпринимательской деятельности, должна направляться на финансирование основной деятельности. Расходы по основной деятельности ТСЖ — это расходование целевых средств, а, следовательно, уменьшением активов организации. С 01.09.2014 некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставом, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствует таким целям (п. 4 ст. 50 ГК РФ). При этом, согласно п.5 ст.50 ГК РФ, НКО, которой предусмотрено для ООО. Таким образом, ТСЖ, которые осуществляют не только основную деятельность по управлению МКД, но и иную приносящую доход, по состоянию на 01.01.2015 должны иметь имущество на не менее 10 000 руб. [6].

ТСЖ имеет право самостоятельно формировать смету доходов и расходов на год, на необходимые расходы, а именно содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на иные цели, закрепленные в уставе; устанавливать размеры платежей и взносов на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества для каждого владельца помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Учет расчетов в товариществе собственников жилья необходимо обобщать и сопоставлять расходы начисленных по смете и фактически израсходованных сумм, и как результат, необходимости отражения в учете данных операций. Есть несколько противоположных вариантов. Многие экономисты ставят под сомнение целесообразность применения счета 20 и 26. Счет 20 «Основное производство» противоречит основной деятельностью ТСЖ, ведь никакого производства у организации нет. Наименование счета 26 «Общехозяйственные расходы, не совершенно отражает полноту хозяйственных операций, так как кроме общехозяйственных, у ТСЖ имеются иные виды расходов. По правилам бухгалтерского учета, 26 счет ежемесячно нужно закрывать, что не всегда оправданно в хозяйственной деятельности ТСЖ. С данными доводами нельзя не согласиться. Некоторые авторы предлагают вести данные хозяйственные операции целесообразно вести на синтетическом счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Как и счет 86 «Целевое финансирование», счет является пассивным, и отражение на нем расходов по основной деятельности будет представляться не в увеличении активов, а в дебетовании источника. По мнению Фадейкиной Н.В., данный подход упрощает бухгалтерский учет в ТСЖ. Но, идя в данном направлении, главное не забывать о цели бухгалтерского учета – обеспечение полной достоверной адекватной информацией о деятельности ТСЖ, и для контроля за правильностью хозяйственных операций, наличием и движением обязательств [7]. Ежемесячно счет 96 «Резервы предстоящих расходов» кредитуется на величину предполагаемых расходов согласно смете, а это значит, что по кредиту счета 96 создается резерв будущих расходов за счет целевых поступлений из бюджета или от членов ТСЖ: Д-т счета 86 «Целевое финансирование» К-т счета 96 «Резервы будущих расходов». Суммы фактических затрат отражаются по дебету счета 96 «Резервы будущих расходов» и кредиту разных счетов учета расчетов и материальных ценностей: Д-т счета 96 К-т счета 10, 60, 69, 70 и др.

Счет 96 – пассивный, таким образом, по кредиту отражается формирование резерва согласно смете, а по дебету – его расход. Возникает сложность в отражении начисления фактических расходов для контрагентов – не членов ТСЖ.

Формирование резерва по смете отражается по дебету счета 20, субсчет 2 и кредиту счета 96, а фактические затраты в момент их возникновения отражаются по дебету счета 96 в корреспонденции со счетами учета материальных ценностей и расчетов, что для контрагентов – не членов ТСЖ выполнение услуг носит договорный характер и должно отражаться на счете 90 «Продажи»). Но в Инструкции данная корреспонденция счетов отсутствует. Кроме того, стоимость ремонта основных средств, суммы оплаты труда работникам за время отпуска и др. – это оценочные обязательства, учитываемые по правилам Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), но данный стандарт не распространяется на социально ориентированные некоммерческие организации. ТСЖ, как и все остальные организации, должно отражать оценочные обязательства на счете учета резервов предстоящих расходов, значит, учитывать обычные расходы на нем нельзя.

Оба способа, имеет право на существование несмотря на недостатки, так как нормативно разработанного обоснованного подхода по организации ведения бухгалтерского учета на сегодняшний день нет. Авторы приходят к выводу о необходимости контроля за расходами в соответствии со сметой обособленно на отдельном счете. Для этого возможно открыть забалансовый счет (например, 012) и назвать его «Сметные расходы», аналитический учет на котором вести по статьям. Значит, аналитический учет на забалансовом счете 012 «Сметные расходы» целесообразно организовать в разрезе статей сметы. Анализируя дебетовый и кредитовый обороты по данному счету ежемесячно, можно определять экономию или перерасход по каждой статье сметы. Вести учет на данном счете имеет еще одно значение, а именно: сумма кредитовых оборотов по счету 86 и 90.1 в корреспонденции со счета 76 и 62 должны соответствовать кредитовому обороту счета 012, а кредитовый оборот по счету 20 должен соответствовать дебетовому обороту счета 012. Такой метод ведения бухгалтерского учета даёт возможность оперативно формировать отчет о целевом использовании средств ТСЖ.

Одна из главных направлений осуществляемой в концепции реформы в области ЖКХ становится улучшение внутреннего контроля в деятельности ТСЖ. В учетной политике должна быть прописана методика организации внутреннего контроля за деятельностью некоммерческой организации, поскольку является важным направлением для повышения финансовой устойчивости организации и эффективности использования ресурсов.

Большинство экспертов в сфере аудита замечают, что система внутреннего контроля включает три основных элемента: среду контроля, учетную систему и контрольные процедуры. Л.В. Егорова в своей монографии предлагает систему внутреннего контроля применительно к некоммерческим организациям: надлежащая система бухгалтерского учета, контрольная среда и отдельные контрольные процедуры [8, с. 482]. Внутренний контроль – это непрерывный процесс, состоящий из набора процедур и мер, организованных в ТСЖ и направленных на повышение качества и достоверности бухгалтерского учета, для исключения возможных нарушения законодательства РФ и влияет на результат управления. Состав элементов внутреннего контроля для некоммерческих организаций нормативно не определен. Для внутреннего контроля характерны следующие элементы:

- метод планирования управленческого контроля, например, периодическое сопоставление фактических результатов в деятельности организации с плановыми показателями;
- обязательная системы внутреннего аудита. В некоммерческих организациях система внутреннего аудита крайне редко, но встречается.

Внутренний контроль некоммерческой организации – это, прежде всего, обязанность представлять в определенные сроки, в установленном объеме и по предписанным требованиям отчетность по проектам договоров, которые финансируют те или проекты и программы. Внедрение системы внутреннего контроля для руководителей хозяйствующих субъектов ЖКХ – дело непростое, так как сопровождается большими организационными и структурными изменениями. Однако отсутствие систем контроля означает высокий риск недостоверности финансовой отчетности и неэффективности деятельности субъекта [9, с. 119]. По мнению Л.В. Гусаровой, внутренней контролю в некоммерческих организациях возрастает, так как речь идет не только о деятельности самой организации как таковой, но и о контроле за реализацией проектов и программ за счет средств полученного бюджетного финансирования [10, с. 100]. Важную роль в построении эффективной системы контроля отводится руководству ТСЖ. Набор элементов в первую очередь

должен отвечать требованиям и принципам действующего законодательства. Для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов ст. 117 и 145 Жилищного кодекса предусмотрено создание органа, который наделяется данными полномочиями. Данным органом является ревизионная комиссия (ревизор). Согласно ст. 120 Жилищного кодекса, избрание ревизионной комиссии (ревизора) производится на общем собрании жилищно-строительного кооператива на срок не более 3 лет, а в соответствии со ст. 150 Жилищного кодекса, для товарищества собственников жилья — на срок не более 2 лет. Срок полномочий ревизионной комиссии (ревизора) исчисляется с момента ее (его) избрания и до следующего избрания ревизионной комиссии (ревизора). Жилищный кодекс РФ не обуславливает случаев и не предусматривает оснований досрочного прекращения полномочий ревизионной комиссии (ревизора). Отличительной чертой функционирования ревизионной комиссии в ТСЖ является ее безвозмездный характер, значит, нет необходимости определять источники ее финансирования. Результативность работы ревизионной комиссии оценивается на общем собрании владельцев жилья. В состав комиссии не могут входить лица, входящие в состав руководящих органов. Комиссия из своего состава избирает председателя комиссии. Количество членов комиссии определяется уставом ТСЖ. В соответствии с законодательством ревизионные комиссии обязаны проводить плановые проверки финансовой деятельности не реже одного раза в год, давать заключение о выполнении сметы дохода и расхода за прошлый год. На основании результатов проверки формируется отчет, который зачитывается на общем собрании. Ревизионная комиссия проверяет исполнение сметы доходов и расходов товарищества, установленные размеры обязательных платежей и взносов. В обязанности ревизионной комиссии не входит составление сметы доходов и расходов. Полномочия ревизионной комиссии входят проверка:

- наличия утвержденных смет доходов и расходов;
- правильности составления сметы доходов и расходов, обоснованности расчетов по конкретным видам доходов и расходов;
- своевременности представления сметы доходов и расходов собственникам помещений, которые;
- достоверности составления отчетности по исполнению сметы доходов и расходов.

Комиссия проверяет правильность начисления тарифов для оплаты услуг ЖКХ, распределении экономии. На основании первичных документов (банковских выписок, отчетов по кассе, авансовых отчетов) комиссия проверяет поступление денежных средств, и их расходование. Ревизия кассовых операций нужна для проверки полноты и достоверности отражения денежных средств, полученных в банке, в кассу при осуществлении хозяйственных операций. Ревизия операций по расчетному счету предусматривает:

- проверку законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;
- проверку обоснованности произведенных хозяйственных операций и их отражение на счетах в банке.

Проверка расчетного счета: по банковским выпискам с приложенными к ним документами, оборотные сальдовые ведомости по счету 51 «Расчетный счет», и данным главной книги. На основании первичных документов по кассе и по расчетному счету и ведомостей начисления оплаты за квартиру осуществляется анализ оплаты за услуги ЖКХ. Надо уделить внимание особенностям финансирования деятельности ТСЖ. При проверки отчетной документации нужно обратить внимание на увязку данных «Отчета о целевом использовании полученных средств» с другими формами отчетности и данным первичного учета. Особенно требуется проверка налоговой отчетности некоммерческих организаций. ТСЖ применяют УСН и при определении налогооблагаемой базы не учитывают вступительных и членских взносов, пожертвований, отчислений на формирование резерва на проведение всех видов ремонтов. Налоговый учет других платежей, поступающих в ТСЖ от его членов, в составе доходов будет зависеть от договорных отношений ТСЖ и его членов. Платежи квартиросъемщиков за обслуживание лифтового хозяйства, системы пожарной безопасности и вывоз твердых бытовых отходов, поступающие на счет ТСЖ и перечисляемые в дальнейшем другим контрагентам, оказывающим эти услуги, в состав доходов не включаются, поскольку ТСЖ не является стороной, которая может оказывать данные услуги. Таким образом, результатами организации ревизионной комиссии будут являться: повышение прозрачности деятельности ТСЖ в части расчетов между коммунальными организациями, населением и ТСЖ, а также повышение удовлетворенности граждан качеством предоставляемых услуг.

**Заключение.** Нужно отметить, что основы построения бухгалтерского учета и внутреннего контроля системы ЖКХ требуют дальнейших исследований и глубокой проработки. Как показывает проведенное исследование, существует ряд проблем бухгалтерского учета в некоммерческих организациях в области ЖКХ, требующих решения как на законодательном уровне, так и уровне субъектов хозяйствования. Отсутствие единого подхода в учетной методологии ведет к ошибкам в бухгалтерском учете и, как результат, к снижению полноты и достоверности сформированной на его основе бухгалтерской отчетности. Учетная политика организаций часто разрабатывается формально и не способствует повышению эффективности управления. Несмотря на то, что ТСЖ относятся к субъектам малого предпринимательства, учетный процесс в их среде требует высокого уровня организации аналитического учета. Контроль за деятельностью ТСЖ осуществляется как на законодательном уровне, так и на уровне экономического субъекта, что повышает роль системы внутреннего контроля. Внедрение системы внутреннего контроля является необходимым и обязательным условием эффективного функционирования таких некоммерческих организаций. Основным звеном системы внутреннего контроля является создание ревизионной комиссии, которая обязана осуществлять контроль за финансово-хозяйственными деятельностью. Таким образом, предложенные в статье методологические подходы к бухгалтерскому учету расчетов за жилищно-коммунальные услуги, системе внутреннего контроля обеспечат заинтересованных пользователей достоверной информацией о расчетах ТСЖ, повысят уровень контроля за целевым использованием средств и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

---

1. Кожина Т.В. Особенности налогообложения товариществ собственников жилья / Т.В. Кожина, Ю.С. Колобанова // *Международный бухгалтерский учет*. 2014. № 25. С. 16.

2 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.04.2004 № 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015). URL: <http://base.consultant.ru/> (дата обращения: 25.04.2018).

3 Парасоцкая, Н.Н. Товарищества собственников жилья: проблемы учета и налогообложения / Н.Н. Парасоцкая // *Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях*. 2014. № 18. С. 21.

4 О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (в ред. от 29.06.2015).

5. Кудашкин, А.В. Жилищное право: учеб. пособие / А.В. Кудашкин. М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2013. С. 111.

6. Шоломова, Е.В. Новые требования к ТСЖ, осуществляющим приносящую доход деятельность / Е.В. Шоломова // *Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение*. 2014. № 12. С. 24–29.

7. Фадейкина, Н.В. Влияние институциональных основ на реализацию учетных процессов в жилищно-коммунальном хозяйстве / Н.В. Фадейкина // *Сибирская финансовая школа*. 2010. № 1. С. 88–91.

8. Егорова, Л.В. Учет и аудит в некоммерческих организациях: монография / Л.В. Егорова. Новочеркасск: Оникс+, 2008. 467 с.

9. Кибирева, Е.А. Система внутреннего контроля затрат субъекта жилищно-коммунального хозяйства / Е.А. Кибирева, С.А. Городкова // *Сибирская финансовая школа*. 2014. № 2. С. 117–121.

10. Гусарова, Л.В. Концепция бухгалтерского учета, аудита и анализа в некоммерческих организациях: монография / Л.В. Гусарова. Казань: Познание, 2009. 262 с.