

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

УДК 332.871.1, 657.01

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

**О.В. Монид**  
бакалавр, 4 курс

*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса  
Россия. Владивосток*

*Учет и отчетность товарищества собственников жилья имеют свою специфику, обусловленную целями и задачами организации. В данной статье рассмотрены основные особенности бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья и даны рекомендации по составлению отчетности таких организаций.*

**Ключевые слова и словосочетания:** товарищество собственников жилья, бухгалтерский учет, отчетность, целевое финансирование, бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств..

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

*Accounting and reporting of the partnership of homeowners have their own specifics, determined by the goals and objectives of the organization. This article examines the main features of accounting in partnerships of homeowners and provides recommendations on the compilation of accounts of such organizations.*

**Keywords:** homeowners' partnership, accounting, reporting, target financing, balance sheet, statement of purposeful use of funds..

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для организации коллективного управления всем недвижимым имуществом, обеспечения его использования, обладания и распоряжения в пределах, определенных нормами законодательства [1].

Законодательство в жилищно-коммунальной сфере претерпевает в последние годы значительные изменения, реформа системы управления жилищно-коммунальным хозяйством позволила собственникам жилья активно включиться в заботы по содержанию жилого фонда.

Среди несомненных плюсов ТСЖ – заинтересованность собственников жилья в обеспечении надлежащего качества жилищно-коммунальных услуг, экономии ресурсов, бережном отношении к имуществу, минимизации расходов по эксплуатации дома, и при этом, наличие возможности у каждого члена ТСЖ влиять на решение вопросов, касающихся своего дома.

Но вместе с новыми правами, владельцы жилья получают и новые обязанности, связанные с необходимостью самостоятельно организовать оказание жилищных услуг, в некоторых случаях коммунальных услуг и даже капитального ремонта собственных многоквартирных домов. Актуальность данного исследования состоит в том, что для организации успешного и экономного управления многоквартирным домом нужны в первую очередь компетентные специалисты: управленцы, юристы, бухгалтеры.

Целью исследования является определение особенностей бухгалтерского учета и формирования отчетности в такой некоммерческой организации, как товарищество собственников

жилья, применяющего упрощенную систему налогообложения (УСН) предложение вариантов внесения изменений в формы бухгалтерской отчетности для увеличения ее информативности.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» некоммерческие организации обладают специальной правоспособностью, они могут осуществлять деятельность, направленную на достижение целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям [2]. Перечень видов хозяйственной деятельности ТСЖ является закрытым, согласно статье 152 Жилищного Кодекса РФ в него входят:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья – организация, основанная на членстве. По российскому законодательству членами ТСЖ могут быть граждане, юридические лица, публичные образования – собственники как жилых, так и нежилых помещений многоквартирного дома.

Одна из основных особенностей ведения бухгалтерского учета в ТСЖ связана с тем, что базой для обеспечения основной деятельности товарищества являются взносы участников ТСЖ, а также собственников, не являющихся участниками товарищества, поскольку согласно пункту 1 статьи 39 Жилищного Кодекса РФ обязанность содержать общее имущество возложена на всех собственников жилья вне зависимости от того, входят они в состав членов ТСЖ, управляющего данной жилой недвижимостью, или нет.

Такие поступления на выполнение целевой деятельности ТСЖ относятся к целевым и не включаются в налогооблагаемые доходы по УСН при условии, что организацией ведется раздельный учет доходов и расходов, произведенных в рамках целевых поступлений (пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового Кодекса РФ). Для того, чтобы проще было разделять суммы, учитываемые при налогообложении и не учитываемые, к счету 86 «Целевое финансирование» открывают субсчета для учета полученных целевых сумм в разрезе источников поступлений, например, «Вступительные, членские взносы в ТСЖ», «Поступления от собственников квартир на содержание и текущий ремонт общего имущества», «Финансирование капитального ремонта собственниками жилья», «Дотации из бюджета на проведение капитального ремонта», «Прочие целевые поступления».

Также важно обеспечить раздельный учет расходов средств, полученных в качестве целевых поступлений. Поэтому бухгалтеру ТСЖ следует уделить достаточное внимание составлению сметы расходов и распределения затрат, организации аналитического учета издержек организации. Смета утверждается на общем собрании товарищей и в дальнейшем является основным планово-расчетным документом при ведении бухгалтерского учета ТСЖ.

Особенная ответственность возлагается на бухгалтера при отсутствии у товарищества приносящей доход деятельности, в данном случае рекомендуется создание резервных фондов, которые помогут «свести концы с концами» при незапланированном повышении расценок и тарифов поставщиков услуг по содержанию и ремонту жилого фонда, при необходимости проведения непредвиденных (аварийных) работ, при несвоевременной оплате собственниками помещений целевых взносов.

Много вопросов у бухгалтеров возникает при организации расчетов собственников жилья за коммунальные платежи с использованием счета ТСЖ. Специалисты Минфина считают, что все суммы жилищно-коммунальных платежей являются доходом ТСЖ на УСН (Письма Минфина России от 05.04.2013 N 03-11-06/2/11195, от 29.10.2012 N 03-11-11/329 и от 19.04.2011 N 03-11-06/2/62). Существует судебная практика, когда судьи в этом вопросе не соглашались с финансистами, признавая, что коммунальные платежи в доходы по УСН включать не нужно, так как деньги в полном объеме тратятся на оплату услуг ресурсоснабжающих компаний (Постановление ФАС Центрального округа от 12.10.2011 по делу N А35-10708/2010, Решение ВАС РФ от 22.12.2010 N ГКПИ10-1401).

Такой же позиции придерживается И.А. Фельдман, кандидат технических наук, профессор, председатель Экспертного совета по методологии бухгалтерского учета в некоммерческих организациях Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России, член Экспертного совета при Комитете Госдумы по жилищной политике и ЖКХ. По его мнению, поступление на расчетный счет ТСЖ коммунальных платежей не связано с увеличением собственных средств

организации, не несет никакой экономической выгоды. Поэтому данные поступления не могут признаваться доходом, и, следовательно, при начислении коммунальных платежей не могут использоваться счета 90 и 91. Смысл этих обязательств состоит в том, что поступающие средства должны быть израсходованы организацией строго по их назначению, то есть для оплаты коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством. Фельдман рассматривает коммунальные платежи как встречные обязательства перед собственниками и рекомендует начисление коммунальных платежей отражать операцией, в которой как по дебету, так и по кредиту используется счет 76 [3].

Важной особенностью некоммерческих организаций является то, что они не преследуют извлечение прибыли в качестве цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между своими членами [2]. Товарищество собственников жилья может осуществлять приносящую доход деятельность, с использованием полученного дохода только на цели, для реализации которых организовано товарищество. Учитываются доходы на 91 счете «Прочие доходы и расходы» и в полном объеме являются объектом налогообложения.

Учет имущества ТСЖ также имеет некоторые особенности, в частности четкое разграничение имущества на относящееся и не относящееся к уставной деятельности. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ. По основным средствам и нематериальным активам полностью используемым в основной деятельности, износ и амортизация не начисляются. Учитывается их износ, и учет его ведется на забалансовом счете в пообъектной аналитике.

По использованию имущество ТСЖ также делится на применяемое в основной деятельности (например, снегоуборочные машины, газонокосилки, аппаратура для видеонаблюдения) и являющееся результатом деятельности ТСЖ и увеличивающее общедомовое имущество (детские площадки, беседки во дворах, веранды и прочее). Используемое самим ТСЖ имущество учитывается на балансе как объекты основных средств, а вторая группа подлежит учету на забалансовых счетах. При этом затраты на создание общедомового имущества (например, устройство детской площадки) относятся на расходы по уставной деятельности ТСЖ.

ТСЖ на УСН могут применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, в частности, относить стоимость приобретенных материалов на затраты сразу по их приобретению, а материалы и инвентарь, закупленные, но не сразу израсходованные, учитывать на специальном забалансовом счете по стоимости приобретения, что закрепляется в учетной политике организации.

Фактические затраты ТСЖ на осуществление основной уставной деятельности правильнее учитывать не на производственных счетах (20, 26), а отражать на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Резерв расходов по смете» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

В большинстве случаев товарищества собственников жилья предпочитают использовать упрощенную систему налогообложения. Дополнительное преимущество применения такого режима для ТСЖ – возможность начисления и уплаты страховых взносов по пониженной ставке (20 процентов).

Бухгалтерская отчетность ТСЖ на «упрощенном» режиме состоит из «Бухгалтерского баланса», «Отчета о финансовых результатах», «Отчета о целевом использовании средств» и приложений к ним. При чем «Отчет о финансовых результатах» составляется в том случае, если в отчетном году ТСЖ осуществлялась приносящая доход деятельность и полученный доход превысил уровень существенности (обычно составляет 5 процентов от валюты баланса).

В структуру бухгалтерского баланса товарищества собственников жилья при его составлении можно рекомендовать внести некоторые изменения (табл. 1). Во-первых, если в разделе II «Оборотные активы» выделять из состава дебиторской задолженности задолженность по расчетам с собственниками жилья, и аналогично поступать с кредиторской задолженностью в разделе V «Краткосрочные обязательства», это поможет оценить реальное состояние задолженности организации и снять многие вопросы при проверках. Кроме того, в V разделе следует выделять статью «Экономия (перерасход) по смете», этот показатель наглядно покажет результат уставной деятельности.

*Таблица 1*

## Изменения в структуре баланса ТСЖ

АКТИВ	ПАССИВ
II «Оборотные активы»	V «Краткосрочные обязательства»
Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
в т.ч. по расчетам с собственниками	в т.ч. по расчетам с собственниками
Денежные средства	Экономия (перерасход) по смете

Как известно, раздел III Баланса некоммерческой организации называется «Целевое финансирование» и в нем отсутствует статья «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». В случае, если товарищество собственников жилья оказывает приносящую доход деятельность, эту статью следует сохранить, ведь согласно части 4 статьи 169 Жилищного Кодекса РФ прибыль ТСЖ может направляться на формирование фонда капитального ремонта, но данную норму закона нельзя использовать, относя нераспределенную прибыль в кредит счета 86 «Целевое финансирование».

Отчет о целевом использовании средств – основная форма отчетности некоммерческой организации, которая показывает динамику поступления и расходования средств, полученных на осуществление уставной деятельности.

Применительно к отчетности ТСЖ информацию о поступлении средств рекомендуется заполнять в соответствии с открытыми к счету 86 субсчетами и в обязательном порядке вписывать строку «Финансирование капитального ремонта собственниками жилья», выделяя данные средства из общего объема целевых поступлений.

В Разделе «Использование средств» Отчета о целевом использовании средств ТСЖ строку 6320 «Расходы на содержание аппарата управления» следовало бы озаглавить «Расходы на содержание и ремонт общего имущества», строку 6324 «Содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)» – «Содержание и текущий ремонт общего имущества», строку 6325 «Ремонт основных средств и иного имущества» – «Капитальный ремонт общего имущества», по крайней мере заполнять данные строки бухгалтеру ТСЖ рекомендуется в соответствии с «новыми» их названиями.

Таким образом, при заполнении отчета о целевом использовании средств в соответствии с данными бухгалтерского учета, детализируя поступления и затраты аналогично смете доходов и расходов ТСЖ, учитывая информацию о дебиторской и кредиторской задолженности, указанную в Балансе, можно получить наглядную информацию о результате хозяйственной деятельности товарищества за отчетный год.

---

1. Жилищный Кодекс РФ [Электронный ресурс] // ЖК РФ 2018 с комментариями. Новая редакция Жилищного Кодекса с изменениями на 2018 год. URL: <http://www.jkodeksrf.ru/>

2. Федеральный закон Российской Федерации от 12.01.1996 N 7-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О некоммерческих организациях" [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/doc/FZ-o-nekommercheskih-organizacijah/>

3. И.А. Фельдман Отражение коммунальных платежей в бухгалтерском учете ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций Журнал "Управление многоквартирным домом", № 10, 2014

4. СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] // Официальный сайт компании «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/>

5. Электронная книга «ТСЖ. Организация и эффективное управление» Гассуль Вениамин, Гассуль Вениамин Абрамович [Электронный ресурс]. URL: <http://detectivebooks.ru/book/28191986/?page=1>