

## УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА.

Важнейшим структурообразующим элементом системы внутреннего контроля ТСЖ является система финансового и управленческого учета как двух различных направлений бухгалтерского учета.

Финансовый учет ТСЖ – это упорядоченная и законодательно регламентированная система процедур определения, сбора, измерения, регистрации и обработки информации о комплексе недвижимого имущества многоквартирного дома в стоимостной оценке, источнике его формирования, финансовых и хозяйственных операций ТСЖ. Эта система должна быть основой формирования информации о финансовых потоках ТСЖ, представляющих собой оцененное в денежном выражении движение объемов, стоимости, пропорций, перераспределение любых элементов частного и общего имущества или объектов имущественных прав, изменение ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, начисление платежей и перечислений из бюджета, размеров льгот, компенсаций, жилищных субсидий.

Система управления учета ТСЖ предусматривает упорядоченную и подчиненную внутреннему регламенту систему процедур определения, сбора, измерения и обработки информации о затратах и результатах хозяйственной деятельности по управлению общим имуществом многоквартирного дома в разрезе отдельных видов деятельности (текущей ремонт, содержание домохозяйств, санитарная уборка и т. д.) и передачу этой информации управленческому персоналу, осуществляющему контроль и принятие управленческих решений.

Полная и правильная организация учетной политики в ТСЖ, системы финансового и управленческого учета являются одним из важных условий устойчивого и качественного управления многоквартирным домом в современных экономических условиях.

На выбор и обоснование учетной политики ТСЖ влияют следующие основные факторы:

- форма собственности и организационно-правовая форма (товарищество собственников жилья);
- отраслевая принадлежность или вид деятельности (предприятия жилищно-коммунального хозяйства, код ОКОНХ 90110 «Эксплуатация жилого фонда»);
- объемы деятельности, среднесписочная численность работающих и т.п. (как правило, малое предприятие);
- соотношение с системой налогообложения (освобождение от различных видов налогов, ставки налогов, льготы по налогообложению);
- стратегия финансово-хозяйственного развития (цели и задачи экономического развития ТСЖ на перспективу, тактические подходы к решению перспективных задач);
- наличие материальной базы (обеспеченность компьютерной техникой и оргтехникой, программно-методическое обеспечение и т. п.);
- система информационного обеспечения (по всем необходимым для эффективной деятельности направлениям);
- уровень квалификации бухгалтерских кадров, руководства ТСЖ;
- система материального стимулирования в работе ТСЖ и материальной ответственности за выполняемый круг обязанностей.

Товарищество должно определиться в отношении бухгалтерского учета:

- самостоятельное ведение;
- ведение специализированной организацией (например, аудиторской).

Необходимо также определить используемую форму бухгалтерского учета из числа:

- журнал – главная книга;
- мемориально-ордерная;
- журнально-ордерная;
- автоматизированная;
- упрощенная для малых предприятий.

При самостоятельном ведении бухгалтерского учета рекомендуются формы «журнал – главная книга» и упрощенная, которая может быть применена товариществами с численностью работающих до 15 человек.

Приказ об учетной политике – это второй по значимости после Устава документ в ТСЖ. Он позволяет регламентировать методологию и организацию бухгалтерского учета в товариществе и, следовательно, четко описать проблемы налогообложения.

**ПРИКАЗ  
ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Товарищество собственников жилья « _____ »	<b>У Т В Е Р Ж Д А Ю</b>		
почтовый адрес:	_____		_____
юридический адрес:	(должность)	(подпись)	
телефон:	_____	_____	_____
	(число)	(месяц)	(год)

**ПРИКАЗ № \_\_\_\_\_**  
**от \_\_\_\_\_**  
**Об учетной политике**  
**ТСЖ собственников жилья**  
**на 2007 год**

Руководствуясь требованиями нормативных актов по бухгалтерскому учету с учетом отдельных требований налогового и гражданского законодательства Российской Федерации, для соблюдения в ТСЖ единой методики ведения и организации налогового и бухгалтерского учета

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

Принять с 1 января 2007 г. учетную политику для целей бухгалтерского учета и налогообложения следующего содержания:

**1. ВВЕДЕНИЕ**

Настоящее положение разработано в соответствии с требованиями нормативных актов по бухгалтерскому учету с учетом отдельных требований налогового и гражданского законодательства РФ.

Содержащиеся в законодательстве жилищные правоотношения регулируются также иными законодательными актами Российской Федерации и законодательными актами субъектов Российской Федерации.

Принятая ТСЖ «\_\_\_\_\_» учетная политика как совокупность принципов, правил организации и технологии реализации способов ведения бухгалтерского учета разработана с целью формирования в учете и отчетности максимально полной, объективной и достоверной, а также оперативной финансовой и управленческой информации с учетом организационных и отраслевых особенностей ТСЖ.

Способы ведения бухгалтерского учета, избранные в ТСЖ «\_\_\_\_\_» при формировании настоящей учетной политики, утверждаются приказом председателя и последовательно применяются с 1 января 2007 года.

**2. ОСНОВЫ МЕТОДОЛОГИИ**

Бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ осуществляется в соответствии со следующими законодатель-

ными и нормативными актами:

- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/98), утв. приказом Минфина России от 09.12.98 № 60н в ред. Минфина России;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» (ПБУ 2/94), утв. Приказом Минфина России от 20.12.94 № 167;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» № 2н (ПБУ 3/2000), утв. приказом Минфина России от 10.01.00;
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утв. приказом Минфина РФ от 06.07.99 № 43н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/01), утв. приказом Минфина России от 09.06.01 № 44н;
- Методические указания по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утв. Приказом Минфина России от 28.12.01 № 119-н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01), утв. приказом Минфина России от 30.03.01 № 26н (с изм. и доп. от 18.05.02 № 45н);
- Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утв. Приказом Минфина России от 13.10.03 № 91н
- Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» (ПБУ 7/98), утв. приказом Минфина России от 25.11.98 № 56н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Условные факты хозяйственной деятельности» (ПБУ 8/01), утв. приказом Минфина России от 28.11.01 № 96н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» (ПБУ 13/2000), утв. Приказом Минфина России от 16.10.00 № 92н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2000), утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.00 № 91н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» (ПБУ 15/01), утв. Приказом Минфина РФ от 2.08.01 № 60н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утв. Приказом Минфина России от 19.11.02 № 114-н;
- Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утв. Приказом Минфина России от 10.12.02 № 12;
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94,

**Вышеуказанные нормативные акты подлежат применению в части, не противоречащей Федеральному закону от 21.11.96 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете»** (в ред. Федеральных законов от 23.07.1998 № 123-ФЗ, от 28.03.02 № 32-ФЗ, от 31.12.02 № 187-ФЗ, от 31.12.02 № 191-ФЗ, от 10.01.03 № 8-ФЗ, от 30.06.03 № 86-ФЗ; от 03.11.06 № 183-ФЗ.

– Федеральный закон от 12.01.96 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (в ред. Федеральных законов от 26.11.98 № 174-ФЗ, от 08.07.99 № 140-ФЗ, от 21.03.02 № 31-ФЗ, от 28.12.02 № 185-ФЗ, от 23.12.03 № 179-ФЗ, от 10.01.06 № 18-ФЗ, от 02.02.06 № 19-ФЗ, от 03.11.06 № 175-ФЗ, от 30.12.06 № 274-ФЗ, от 30.12.06 № 276-ФЗ, от 02.03.07 № 24-ФЗ)

- другие федеральные законы, указы Президента РФ и постановления Правительства РФ;
- Налоговым кодексом РФ часть первая от 31.07.98 № 146-ФЗ, часть вторая от 05.08.00 № 117-ФЗ
- Гражданский кодекс РФ часть первая от 30.11.94 № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.96 № 14-ФЗ, часть

третья от 26.11.01 № 146-ФЗ,

– Трудовой кодекс РФ от 30.12.04 № 197-ФЗ;

– Жилищный кодекс РФ от 29.12.04 № 188-ФЗ

**Вышеуказанные законы и нормативные акты подлежат применению в части, не противоречащей Конституции РФ.**

### **3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ**

#### **3.1. Общие сведения о ТСЖ « \_\_\_\_\_ »**

1. *Товарищество собственников жилья* – некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2. Товарищество собственников жилья зарегистрировано в соответствии с требованиями Федерального закона от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». ТСЖ считается созданным с момента регистрации.

3. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением ТСЖ. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью ТСЖ и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным членам ТСЖ.

4. Органом контроля ТСЖ является ревизионная комиссия.

5. Текущей деятельностью ТСЖ руководит правление ТСЖ во главе с председателем.

6. В соответствии с учредительными документами целью уставной деятельности ТСЖ является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, а также обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

7. Согласно п. 3 ст. 50 ГК РФ ТСЖ наряду с уставными функциями могут осуществлять предпринимательскую деятельность, если она служит для достижения целей ТСЖ.

8. ТСЖ направляет доходы от предпринимательской деятельности на покрытие затрат по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества и других расходов, соответствующих уставной деятельности.

9. Намерения прекратить какой-либо из видов деятельности нет.

10. ТСЖ не передает и не принимает материальные ценности в залог.

#### **3.2. Организация бухгалтерского учета**

1. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возложить на Председателя ТСЖ.

2. Для выполнения имеющегося объема учетной работы:

а) учредить бухгалтерскую службу как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером;

б) ввести в штат должность бухгалтера;

в) передать на договорных началах ведение бухгалтерского учета централизованной бухгалтерии, специализированной организации или бухгалтеру специалисту;

г) вести бухгалтерский учет лично

3. Бухгалтерскую отчетность представлять в ИФНС РФ по \_\_\_\_\_ району в сроки установленные для сдачи квартальной и годовой отчетности;

4. Утвердить должностные инструкции работников бухгалтерии;

5. Установить перечень материально-ответственных лиц согласно Приложению 1;

6. Выполнять всем работникам ТСЖ требования главного бухгалтера по документальному оформле-

нию хозяйственных операций;

7. Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учета считать первичные учетные документы, фиксирующие факт совершения хозяйственной операции.

Исходящие и внутренние первичные учетные документы (платежные поручения, счета накладные, приходные и расходные кассовые ордера, акты на списание, акты приемки-сдачи услуг, расчетно-платежные ведомости и другие) подписываются и проштамповываются. Первичные документы должны быть составлены в момент совершения операции, а если это не представляется возможным, – непосредственно по окончании операции

8. Установить перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов согласно Приложению 2.

9. Утвердить и применять рабочий план счетов согласно Приложениям 3, 4, 5, разработанный на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Минфина России от 31.10.00 № 94 н.

10. Инвентаризацию статей баланса проводить в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 21.11.96 № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» в следующие сроки:

- инвентаризацию основных средств, материальных ценностей, по состоянию на 1 октября;
- инвентаризацию инвестиций и расчетов по состоянию на 1 декабря;
- инвентаризацию кассовых операций – 1 раз в квартал;

В случае смены материально-ответственных лиц инвентаризацию проводить обязательно.

Результаты инвентаризации списываются на счет 86 «Целевое финансирование».

11. Исправление ошибок в регистрах учета должно быть обосновано бухгалтерской справкой с подписью исполнителя.

12. Первичные учетные документы принимаются к учету, если они подписаны Председателем ТСЖ или лицами, которым предоставлено право подписи (согласно вышеприведенному перечню) и согласованы с главным бухгалтером ТСЖ.

13. Денежные расчетные документы, финансовые и кредитные обязательства принимать к исполнению только при наличии на них подписи лиц, имеющих право подписывать первичные учетные документы.

14. Первичные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую и налоговую отчетность хранить в течение 5 лет. Ответственность за обеспечение сохранности в период работы с ними и сохранность архива возложить на главного бухгалтера.

15. Содержание хозяйственной операции, указанной в первичном документе, должно соответствовать ее наименованию в расчетных документах.

16. Выдачу наличных денег под отчет на хозяйственные нужды производить в размерах и на сроки определенные Председателем.

17. Лица, получившие наличные деньги под отчет, обязаны не позднее 3 рабочих дней по истечении срока, на который они выданы, или со дня возвращения из командировки, предъявить в бухгалтерию отчет об израсходованных суммах и произвести окончательный расчет по ним. К отчету должны быть приложены командировочное удостоверение, оформленное в установленном порядке и все документы, подтверждающие факт осуществления расходов (проездные билеты, счета из гостиницы и пр.). Главному бухгалтеру не принимать акты о расходах, составленные в произвольной форме.

18. Главному бухгалтеру в установленных законодательством случаях при расходовании наличных денег на хозяйственные нужды и командировочные расходы требовать от подотчетных лиц товарные и кассовые чеки.

19. Ежемесячно, по состоянию на 1-е число, расчеты с подотчетными лицами должны быть завершены.

20. Капитальное строительство и капитальный ремонт осуществлять согласно плану и сметам, утвер-

жденным решением общего собрания членов ТСЖ.

21. Хозяйственные сделки, заключаемые с другими контрагентами оформлять договорами в письменной форме или другими заменяющими их документами, предусмотренными действующим законодательством.

22. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций вести в рублях и копейках. Бухгалтерскую отчетность составлять в рублях.

23. Утвердить график документооборота согласно Приложению 8.

24. Утвердить бюджет ТСЖ на 2007 год решением общего собрания членов ТСЖ

25. Контроль за хозяйственными операциями осуществлять ревизионной комиссии ТСЖ в соответствии с Положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов ТСЖ.

### **3.3. Технические аспекты учетной политики**

1. Документы, которыми оформляются хозяйственные операции с денежными средствами (по счетам в банках, кассовые документы, по расчетным договорам), подписывают Председатель и главный бухгалтер ТСЖ «\_\_\_\_\_» или уполномоченные на то лица. В качестве уполномоченных выступают лица, на которых оформлены образцы подписей для банковских операций.

Право подписи первичных документов устанавливается приказом Председателя ТСЖ.

Перечень лиц, имеющих право подписи, определяется соответствующим внутренним положением и утверждается руководителем по согласованию с главным бухгалтером.

2. ТСЖ «\_\_\_\_\_» принимает первичные учетные документы к учету, если они составлены по форме, содержащейся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации.

Для оформления финансово-хозяйственных операций, по которым не предусмотрены типовые формы первичных учетных документов, в ТСЖ «\_\_\_\_\_» разрабатываются необходимые формы документов на основе ПБУ, Методических указаний и Инструкций по бухучету и действующих форм первичной учетной документации с учетом потребностей ТСЖ.

3. Применять модифицированную форму бухгалтерского учета.

## **4. СПОСОБЫ ВЕДЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

### **4.1. Смета доходов и расходов (бюджет) ТСЖ**

Планирование и учет целевого расходования всех средств ТСЖ осуществлять посредством сметы доходов и расходов (бюджета) (п. 1 ст. 3 ФЗ «О некоммерческих организациях»).

Смета доходов и расходов представляет собой финансовый план поступления и расходования денежных средств. В смете отражаются поступления и оттоки денежной наличности, доходы от основной и предпринимательской деятельности.

Помимо числовых значений доходов и расходов в бюджете могут включаться также следующие аспекты:

- краткая текстовая информация (резюме) о прошедшем и предстоящем годах;
- обзор доходов и расходов за последние пять лет;
- сопоставление прошлогоднего бюджета, фактических доходов и расходов за текущий год, а также предполагаемое распределение фондов на следующий год.

На основании бюджета организуется вся система бухгалтерского учета ТСЖ.

Унифицированной формы сметы, утвержденной законодательством, не существует, но в ней должен соблюдаться основной принцип целевого расходования средств.

Смету следует составлять таким образом, чтобы на момент окончания периода, на который она планировалась, не предполагалось остатков неиспользованных средств. При этом по окончании отчетного периода должен составляться отчет об исполнении сметы доходов и расходов, утверждаемый тем же органом, который утверждал смету. Наличие сметы, а также отчета об ее исполнении будет являться подтверждением целевого использования средств для налоговых органов.

Смета утверждается на общем собрании членов ТСЖ собственников жилья (п. 3 ст. 29 ФЗ «О некоммерческих организациях») и служит основой для финансирования их деятельности в течение календарного года.

**Смета расходов может иметь следующую структуру:**

**Расходы, связанные с уставной деятельностью:**

**1. Содержание и обслуживание жилищного фонда:**

1) заработная плата обслуживающего персонала, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам. К обслуживаемому персоналу относятся лица, осуществляющие техническое, административное и хозяйственное обслуживание домовладения;

2) расходы по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и управлению эксплуатацией домовладения, осуществляемым сторонней организацией;

3) расходы на инвентарь и хозяйственные нужды;

4) расходы на материалы;

5) содержание конторы правления (отопление, водоснабжение, освещение, оплата телефона);

6) коммунальные услуги по содержанию общего имущества;

7) канцелярские и почтовые расходы;

8) обучение обслуживающего персонала (повышение квалификации, приобретение нормативно-правовых документов и специальной литературы);

9) приобретение основных средств (хозяйственное оборудование, оргтехника, компьютеры, конторская мебель и пр.);

10) содержание и ремонт основных средств;

11) отчисления в резерв на восстановление и замену основных средств;

12) оплата консультационных услуг;

13) оплата услуг банка;

14) служебные разъезды;

15) земельный налог и арендная плата за землю;

16) расходы по страхованию имущества;

**2. Ремонт жилищного фонда**

1) текущий и капитальный ремонт строительных конструкций здания;

2) текущий и капитальный ремонт инженерного оборудования;

3) отчисления в резерв на ремонт жилищного фонда.

**3. Прочие расходы**

1) премии персоналу;

2) материальная помощь;

3) представительские расходы;

4) непредвиденные расходы.

**Расходы, связанные с предпринимательской деятельностью:**

1) представляющие долю от расходов по уставной деятельности;

2) осуществляемые сверх расходов по уставной деятельности.

**Смета доходов имеет следующую структуру:**

**1. Целевые поступления (связанные с уставной деятельностью):**

1) членские взносы;

2) бюджетные поступления;

3) прочие целевые поступления;

**2. Доходы от предпринимательской деятельности.**

Доходы и расходы, связанные с предпринимательской деятельностью, отражаются в смете по стоимости за вычетом НДС.

#### **4.2. Учет доходов ТСЖ**

Средства для своей деятельности товарищество собственников жилья получает от **двух источников**: от домовладельцев и от предпринимательской деятельности (п. 2.1 Рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья, утвержденных Приказом Госстроя России от 14 июля 1997 № 17-45).

##### **Учет доходов ТСЖ при осуществлении уставной деятельности:**

Главным источником поступлений от уставной деятельности являются средства, полученные от домовладельцев. В ТСЖ различают следующие виды целевых поступлений:

1) *паевые взносы* – денежные (имущественные) взносы на создание (приращение) недвижимого имущества, поступившие от членов ТСЖ и других лиц, имеющих право на паенакопления. Паявые взносы осуществляются в начальный период деятельности ТСЖ, когда создаваемое имущество (квартиры в многоквартирном доме) еще не принадлежит пайщикам. В ТСЖ паявые взносы отсутствуют, так как к моменту создания ТСЖ его члены уже являются собственниками своего жилья;

2) *членские взносы* – денежные средства, вносимые участниками долевой собственности (домовладельцами) на покрытие расходов по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.

Членские взносы делятся на следующие группы:

– вступительные – связанными с повышенными расходами в начальный период деятельности, а также с приемом новых членов;

– текущие – периодически вносимые на покрытие текущих расходов, в т. ч. на покрытие индивидуальных расходов домовладельцев по коммунальным услугам, услугам радиосвязи, телевидения и.т. д.;

– дополнительные – вносимые домовладельцами на покрытие убытков.

На основе годового бюджета товарищество в лице общего собрания его членов устанавливает размеры платежей, сборов взносов для каждого домовладельца. Сумма платежей (квартплата) для каждого домовладельца складывается из расходов на содержание и ремонт помещений, принадлежащих ему лично, и его доли в расходах на содержание и ремонт общего имущества.

Контроль за своевременностью внесения квартплаты возложен на правление ТСЖ.

Закон дает товариществу право требовать через суд погашения задолженности, а также возмещения убытков, возникших из-за просрочки уплаты квартплаты. Требования погашения задолженности ТСЖ может предъявить не только к своим членам, но и к тем домовладельцам, которые ими не являются. Но пока ТСЖ судится с должниками, ему все равно приходится оплачивать счета коммунальных служб и эксплуатационных организаций. Следует создавать специальный фонд, средства которого будут использоваться для того, чтобы оплатить услуги за «недобросовестных» домовладельцев, пока с ними идет судебная тяжба.

3) *бюджетные поступления* – денежные средства, ассигнуемые из бюджета в виде жилищных субсидий, дотаций на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества ТСЖ, компенсаций льгот на оплату коммунальных услуг, премий и поощрений за образцовое содержание домовладения и другие цели;

4) *прочие целевые поступления* – взносы инвесторов, благотворительные и другие взносы физических и (или) юридических лиц.

Целевые поступления являются основой финансирования и занимают главное место в учете ТСЖ. К счету 86 «Целевое финансирование», который используется постоянно при начислении платежей, поступлении целевых средств и их расходовании, открывают субсчета по каждому виду целевых поступлений (Корреспонденция счетов по учету по уставной деятельности представлена в Приложении б).

##### **Учет доходов при осуществлении ТСЖ предпринимательской деятельности:**

**Предпринимательская деятельность** предусмотрена в уставе ТСЖ и соответствует уставным целям.

Наиболее распространенными видом дохода от предпринимательской деятельности являются плата, полученная от сдачи в аренду нежилых или в наем жилых помещений.

ТСЖ может получать доходы от размещения свободных средств в акциях, облигациях, векселях и других ценных бумагах.

Доход можно получать и от размещения на здании дома наружной рекламы, в случае получения разрешения местных властей (требование на размещение наружной рекламы закреплено в п. 2 ст. 14 Федерального закона от 18 июля 1995 № 108-ФЗ «О рекламе»).

Значительно реже встречаются доходы, к которым относится выручка от продажи продукции, товаров, поступления, связанные с выполнением работ и оказанием услуг, например, когда ТСЖ предоставляет коммунальные услуги своим арендаторам.

ТСЖ направляют доходы от предпринимательской деятельности на покрытие затрат по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества и других расходов, соответствующих уставной деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности учитываются в целях налогообложения прибыли. Реализация товаров (работ, услуг) облагается НДС (пп. 1 ст. 146 Налогового кодекса РФ). Исключение составляют услуги по сдаче в наем жилых помещений. Эта льгота установлена в пп. 10 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

Учет доходов от некоммерческой и предпринимательской деятельности ТСЖ ведется отдельно.

Корреспонденция счетов по учету доходов от предпринимательской деятельности представлена в Приложении 7 к данному Положению.

Социальная защита домовладельцев, нанимателей и арендаторов жилых помещений в кондоминиуме осуществляется в порядке, установленном правовыми актами Российской Федерации, соответствующими решениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, путем:

- передачи ТСЖм собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

- предоставления компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан из числа домовладельцев, нанимателей и арендаторов;

- предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья в кондоминиуме.

#### **4.3. Учет расходов ТСЖ**

В ходе деятельности ТСЖ расходы подразделять на расходы, связанные с основной деятельностью и расходы, связанные с предпринимательской деятельностью.

Бухгалтерский учет расходов необходимо организовать таким образом, чтобы осуществлялось четкое разделение в отношении расходов, связанных с коммерческой и некоммерческой деятельностью.

##### **Расходы, связанные с основной (уставной) деятельностью:**

Целевые средства ТСЖ используются строго в соответствии со сметой на финансирование расходов по содержанию ТСЖ собственников жилья и ведение им уставной деятельности.

Расходы, возникающие в рамках уставной деятельности, учитываются не по экономическим элементам, а по статьям сметы.

При получении целевых поступлений, средства должны быть израсходованы строго по целевому назначению.

Ежемесячное начисление расходов по смете, т. е. формирование источника финансирования на ближайший период, можно рассматривать как пополнение резерва предстоящих расходов ТСЖ. К счету 96 «Резервы предстоящих расходов» следует открыть следующие субсчета:

96-1 «Расходы по смете»

96-2 «Резерв на восстановление прочих основных средств»

96-3 «Резерв на ремонт домовладения»

Аналогично обычным операциям формирования резерва предстоящих расходов субсчет 96-1 ежемесячно кредитуется в размере предполагаемой суммы в пределах утвержденной сметы в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование». Фактические расходы по смете выступают как использование резерва и отражаются по дебету субсчета 96-1 (Корреспонденция счетов по учету расходов по уставной деятельности представлена в приложении б).

**Расходы по предпринимательской деятельности:**

Для ТСЖ расходами по предпринимательской деятельности будут являться такие расходы, осуществление которых напрямую связано с выполнением работ, оказанием услуг, не относящихся к основной уставной некоммерческой деятельности и не носящих разовый характер.

Корреспонденция счетов по учету расходов по предпринимательской деятельности представлена в Приложении 7.

**4.4. Учет основных средств**

**Учет основных средств, используемых при осуществлении уставной деятельности:**

Учет основных средств вести в соответствии с ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.01 № 26н и Приказом Минфина РФ от 13.10.03 № 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств».

Для учета основных средств ТСЖ Планом счетов предусмотрен счет 01 «Основные средства».

Объекты основных средств, не относящиеся к жилищному фонду и приобретенные за счет средств, находящихся в собственности ТСЖ, представляют собой прочие основные средства. К ним, в частности, относятся объекты внешнего благоустройства, приобретенные оборудование, приборы, компьютеры, оргтехника, конторская мебель и др.

Первоначальная стоимость прочих основных средств формируется с использованием счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». В зависимости от источника поступления первоначальная стоимость определяется:

– по полученным основным средствам безвозмездно – текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету;

– по основным средствам, приобретенным за плату за счет доходов от предпринимательской деятельности, за счет других источников – сумма фактических затрат ТСЖ на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и других возмещаемых доходов.

***Приобретение и выбытие основных средств отражается с помощью операций, представленных в таблице:***

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
1. Для уставной деятельности приобретен объект основных средств (покупная цена, включая НДС)*	08	60~
2. Оплачена стоимость объекта основных средств	60~	51
3. Отражены расходы по доставке объекта (включая НДС)*	08	76~
4. Оплачены транспортные расходы	76~	51
5. Отражены расходы по подготовке объекта к использованию (включая НДС)*	08	~
6. Оплачены расходы по подготовке объекта	~	51

7. Объект основных средств принят на баланс по полной первоначальной стоимости	01-2	08
8. Первоначальная стоимость объекта основных средств отнесена на расходы по смете (для случая, когда расходы на приобретение объекта были предусмотрены сметой)	96-1	86-5

**Примечание:** Знак

~ означает использование разных счетов или субсчетов.

\* в данном случае НДС является невозмещаемым налогом, поэтому его сумма включается в первоначальную стоимость основных средств.

\*\* данная операция отражает тот факт, что целевые средства, зарезервированные сметой, не истрачены, а возвращены в виде объекта основных средств.

**Выбытие основных средств отражается с помощью операций представленных в следующей таблице:**

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
1. Списана первоначальная (восстановительная) стоимость выбывшего объекта основных средств	01-9	01-2
2. Объект списан с баланса:		
– в случае продажи (относится на операционные расходы)	91-2	01-9
– в других случаях (относится на целевые поступления)	86-1	01-9
3. Отражен операционный доход от продажи объекта	62	91-1
4. Основные средства оплачены покупателем	51	62
5. Отражен финансовый результат от продажи объекта:		
– прибыль	91-9	99-1
– убыток	99-1	91-9
6. Скорректирован источник	86-5	86-1

Объекты, подлежащие обязательной государственной регистрации и отвечающие критериям основных средств, до момента государственной регистрации учитываются в составе вложений во внеоборотные активы на счете 08.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект, т.е. объект, представляющий собой отдельный предмет или комплекс предметов со всеми приспособлениями и принадлежностями, вместе выполняющими одну функцию.

Основные средства, используемые при осуществлении основной уставной деятельности (непредпринимательской), не амортизируются. На стоимость таких объектов основных средств в конце года начисляется износ.

Для обобщения информации о движении сумм износа (которому, естественно, подвержены основные средства) предназначен забалансовый счет 010 «Износ основных средств». Аналитический учет по счету 010 ведется по каждому объекту основных средств. Начисление износа производится в конце года по установленным нормам амортизационных отчислений (см. Инструкцию по применению Плана счетов).

Активы стоимостью не более 10 000 руб. за единицу, могут отражаться в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

Имущество, полученное по договору лизинга, учитывается в соответствии с Указаниями об отражении в бухгалтерском учете операций по договору лизинга, утвержденными приказом Минфина России от

17.02.97 № 15, и условиями договора лизинга.

Производить изменение первоначальной стоимости объектов основных средств в случае достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации.

Переоценку основных средств, находящихся на балансе, на 1-ое января не производить (производить).

Затраты на ремонт основных средств списывать в бухгалтерском учете на себестоимость продукции (работ, услуг) по мере возникновения без создания ремонтного фонда.

**Или**

Фактические затраты на ремонт основных средств накапливать как расходы будущих периодов. После окончания работ расходы равномерно списывать на себестоимость продукции.

**Или**

Создавать резерв расходов на ремонт основных средств в целях равномерного включения предстоящих расходов на ремонт в себестоимость продукции.

**Учет основных средств в случае, если ТСЖ наряду с уставной осуществляет предпринимательскую деятельность:**

Если ТСЖ осуществляет наряду с уставной предпринимательскую деятельность, то необходим раздельный учет прочих основных средств, предназначенных для использования в той или иной деятельности. С этой целью к счету 01 «Основные средства» должны быть открыты субсчета 01-2 «Прочие основные средства, используемые в уставной деятельности» и 01-3 «Прочие основные средства, используемые в предпринимательской деятельности».

#### **4.5. Учет нематериальных активов**

**При осуществлении основной (уставной) деятельности:**

По нематериальным активам ТСЖ амортизацию не начислять (п. 56 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

Нематериальные активы принимать к учету по первоначальной стоимости.

В зависимости от источника поступления первоначальную стоимость определять так:

– по полученным нематериальным активам безвозмездно – текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету;

– по приобретенным нематериальным активам за плату (не за счет средств, полученных от предпринимательской деятельности) – сумма фактических затрат ТСЖ на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и других возмещаемых доходов.

Не относить к нематериальным активам: бухгалтерские программы, консультационно-правовые информационные базы, лицензии на осуществление отдельных видов деятельности.

**При использовании в предпринимательской деятельности приобретенных за плату нематериальных активов:**

Нематериальные активы ТСЖ, приобретенные за плату и используемые в предпринимательской деятельности, амортизировать в общем порядке.

Нематериальные активы принимать к учету по первоначальной стоимости.

В зависимости от источника поступления первоначальную стоимость определять так: по нематериальным активам, приобретенным за плату за счет доходов от предпринимательской деятельности, за счет других источников, сумма фактических затрат ТСЖ на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением НДС и других возмещаемых доходов.

Не относить к нематериальным активам: бухгалтерские программы, консультационно-правовые информационные базы, лицензии на осуществление отдельных видов деятельности.

#### **4.6. Учет материально-производственных запасов**

**Учет материально-производственных запасов, используемых при осуществлении ТСЖ основ-**

### **ной (уставной) деятельности:**

Учет материально-производственных запасов осуществлять в соответствии с ПБУ «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/01), утв. Приказом Минфина России от 09.06.01 № 44н, а также в соответствии с Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утв. Приказом Минфина России от 28.12.01 № 119н.

В соответствии с п. 2 ПБУ 5/01 к бухгалтерскому учету в качестве МПЗ принимать активы, используемые в качестве сырья, материалов и т. п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг), а также предназначенные для продажи, используемые для управленческих нужд ТСЖ.

Единицы бухгалтерского учета материально-производственных запасов выбирать таким образом, чтобы обеспечить формирование полной и достоверной информации об этих запасах с учетом отраслевых особенностей.

К бухгалтерскому учету материально-производственные запасы принимать по фактической себестоимости, которая определяется исходя из всех фактических затрат на их приобретение, включая сумму невозмещаемых налогов.

В соответствии с п. 16 ПБУ 5/01, при отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится одним из следующих способов:

- по себестоимости каждой единицы;
- по средней себестоимости;
- по себестоимости первых по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ФИФО);
- по себестоимости последних по времени приобретения материально-производственных запасов (способ ЛИФО)

Для отражения использования материально-производственных запасов при осуществлении некоммерческой и коммерческой деятельности организовать отдельный учет подобных расходов.

При отсутствии обычных видов предпринимательской деятельности и складского учета материальных ценностей необходимость в использовании счета 10 «Материалы» отпадает. В этом случае полная стоимость всех приобретенных материалов (включая НДС) относится в дебет счета 96 сразу при их приобретении.

Контроль за сохранностью материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

**При осуществлении наряду с уставной деятельностью предпринимательской деятельности,** учет материально-производственных запасов вести с использованием счета 10 «Материалы».

Учет материально-производственных запасов осуществлять в соответствии с ПБУ «Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/01), утв. Приказом Минфина России от 09.06.01 № 44н, а также в соответствии с Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утв. приказом Минфина России от 28.12.01 № 119 н.

#### **4.7 Учет денежных средств ТСЖ**

На счетах 50 «Касса», 51 «Расчетные счета» отражаются денежные средства ТСЖ.

Движение денежных средств на расчетном счете, в кассе, на специальном счете отражаются в бухгалтерском учете ТСЖ в общеустановленном порядке.

Синтетический учет по счету 50 «Касса» вести в журнале ордере № 1.

Синтетический учет по счету 51 «Расчетные счета» вести в журнале-ордере № 2.

Аналитический учет по счету 51 «Расчетные счета» вести по каждому расчетному счету.

Согласно статье 155 ЖК РФ члены ТСЖ, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, теку-

щий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ собственников жилья.

В этой связи при внесении в кассу ТСЖ собственников жилья взносов от жильцов дома, являющихся членами данного ТСЖ, которые аккумулируются у ТСЖ и переводятся на счета организаций коммунального хозяйства, за выполненные по договорам для ТСЖ работы и предоставленные услуги, применение контрольно-кассовой техники не требуется.

#### **4.8. Учет финансовых вложений**

Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/2002).

*При осуществлении предпринимательской деятельности*, предусмотренной в уставе и соответствующей уставным целям, ТСЖ может получать доходы от размещения свободных средств в акциях, облигациях, векселях и других ценных бумагах.

К финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в т. ч. дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования и пр.

К финансовым вложениям не относятся:

- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений, которая выбирается организацией самостоятельно, может являться: серия, партия и т. п.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, сформированной в соответствии с п. 9 ПБУ 19/2002.

Переоценка финансовых вложений по текущей рыночной стоимости проводится: ежемесячно или ежеквартально.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой одним из следующих способов:

- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;
- по средней первоначальной стоимости;
- по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Для принятия к бухгалтерскому учету активов в качестве финансовых вложений необходимо выполнение следующих условий:

- 1) наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;

2) переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, неплатежеспособности должника, ликвидности и др.);

3) способность приносить экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью, в результате обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и т. п. ).

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражать в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на финансовые результаты.

Финансовые вложения, осуществленные организацией, отражаются по дебету счета 58 «Финансовые вложения» и кредиту счетов, на которых учитываются ценности, подлежащие передаче в счет этих вложений. Приобретение организацией ценных бумаг других организаций за плату проводится по дебету счета 58 «Финансовые вложения» и кредиту счетов 51 «Расчетные счета» или 52 «Валютные счета».

#### **4.10. Учет расчетов с поставщиками и подрядчиками**

Информация о расчетах с поставщиками и подрядчиками за потребленные жилищно-коммунальные услуги обобщается на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

К счету 60 следует открыть следующие субсчета:

60-1 – «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»,

60-2 – «Авансы выданные».

Аналитический учет поставщиков и подрядчиков организовать в разрезе контрагентов.

#### **4.11. Учет расчетов с покупателями и заказчиками**

**Данный счет применяется при отражении операций, связанных с предпринимательской деятельностью.**

Для обобщения информации о расчетах с покупателями и заказчиками использовать счет 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Аналитический учет по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» вести по каждому контрагенту.

#### **4.12. Учет расчетов с дебиторами и кредиторами**

К счету 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» открывать следующие субсчета:

76-1 – «Расчеты с жильцами»,

76-2 – «Учет невыясненных сумм»,

76-3 – «Учет сумм, уплаченных жильцами, но не поступивших на расчетный счет».

#### **4.13. Учет расчетов с подотчетными лицами**

На выданные под отчет суммы счет 71 «Расчеты с подотчетными лицами» дебетуется в корреспонденции со счетами учета денежных средств. На израсходованные подотчетными лицами суммы счет 71 кредитуется в корреспонденции со счетами, на которых учитываются затраты и приобретенные ценности, или другими счетами в зависимости от характера произведенных расходов.

#### **4.14. Учет расходов будущих периодов**

Счет 97 «Расходы будущих периодов» предназначен для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

Отражать на счете 97 «Расходы будущих периодов» бухгалтерские программы, консультационно-правовые информационные базы, лицензии на осуществление отдельных видов деятельности.

Стоимость рассматриваемых активов включать в расходы в течение срока их использования в соответствии с договором (сроком действия лицензии).

В бухгалтерском учете производить запись:  
Д 97–К 60 (76) – отражается приобретение актива.  
Аналитический учет по счету 97 «Расходы будущих периодов» вести по видам расходов.

**Главный бухгалтер** \_\_\_\_\_

## **5. ПОЛИТИКА НАЛОГОВОГО УЧЕТА**

Установить, что налоговый учет осуществляется главным бухгалтером.

Налоговый учет – система обобщения информации для определения налоговой базы по всем налогам, сборам и другим аналогичным обязательным платежам на основе данных первичных документов, сгруппированных в соответствии с порядком, предусмотренным Налоговым кодексом РФ. Налоговый учет осуществляется в целях формирования полной и достоверной информации о порядке отражения для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных налогоплательщиком в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечения информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов, сборов и иных аналогичных обязательных платежей.

Документами, регулирующими налоговый учет в ТСЖ «\_\_\_\_\_», являются учетная политика для целей бухгалтерского учета и учетная политика в целях налогообложения, утверждаемые соответствующим приказом Председателя.

### **5.1. Налог на прибыль**

ТСЖ необходимо вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) **в рамках целевого финансирования и от предпринимательской деятельности**. При отсутствии такого учета у налогоплательщика указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

#### **При осуществлении ТСЖ основной (уставной) деятельности:**

При определении налоговой базы не учитываются целевые поступления на содержание ТСЖ и ведение им уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению.

Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы налогоплательщиков, определены в ст. 251 НК РФ. Перечень доходов, не учитываемых при определении налоговой базы, является исчерпывающим.

Средства целевого финансирования и целевые поступления, не учитываемые при определении налоговой базы некоммерческих организаций определены в пп. 14 п. и 2 ст. 251 НК РФ.

Товарищества, у которых не возникает обязательств по уплате налога на прибыль организаций (у которых нет предпринимательской деятельности), представляют в налоговые органы декларацию по налогу на прибыль организаций по упрощенной форме только по истечении налогового периода (ст. 289 НК РФ).

#### **При осуществлении ТСЖ предпринимательской деятельности:**

Средства, получаемые ТСЖ от оказания платных услуг и выполнения работ, являются доходом от реализации товаров, работ, услуг и, соответственно, прибыль, полученная от указанных видов деятельности, учитывается при определении налоговой базы.

Исчисление и уплата налога осуществляется в соответствии с положениями гл. 25 НК РФ.

Установить, что в целях исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) или имущественных прав (***метод начисления*** в соответствии со ст. 271 НК РФ) в их оплату.

Расходы, принимаемые для целей налогообложения, признаются таковыми в том отчетном (налого-

вом) периоде, к которому они относятся, независимо от выплаты денежных средств и иной формы оплаты (ст. 272 НК РФ).

Датой осуществления материальных расходов признается:

– дата передачи в производство сырья и материалов, приходящихся на произведенную продукцию, товары (работы, услуги);

– дата подписания акта приема – передачи услуг (работ) – для услуг (работ).

Расходы на оплату труда признаются в качестве расхода ежемесячно.

Амортизация учитывается в составе расходов по предпринимательской деятельности в сумме, начисленных за отчетный (налоговый) период.

Начисление амортизации объектов основных средств, участвующих в предпринимательской деятельности производится:

– линейным способом;

– нелинейным способом.

Затраты на ремонт основных средств списываются в налоговом учете по мере возникновения без создания резерва на ремонт.

**Или**

ТСЖ создает резерв расходов на ремонт основных средств в целях равномерного включения предстоящих расходов на ремонт в себестоимость продукции.

В расходы включаются фактические расходы на оплату отпусков работников.

**Или**

В целях равномерного учета для целей налогообложения предстоящих расходов на оплату отпусков работников организация создает резерв на оплату отпусков в соответствии с порядком, установленном ст. 324 НК РФ.

## **5.2. Налог на добавленную стоимость**

### **При осуществлении уставной (не коммерческой деятельности):**

В соответствии со ст. 26 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» одним из источников формирования имущества некоммерческой организации являются регулярные и единовременные поступления от учредителей (участников, членов).

Вступительные и членские взносы, полученные ТСЖ на осуществление уставной деятельности, не включаются в налоговую базу по НДС только в случае, если их получение не связано с реализацией товаров, выполнением работ или оказанием услуг.

Также ТСЖ могут воспользоваться на основании ст. 145 НК РФ правом на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога, если за три предшествующих последовательных календарных месяца сумма выручки от реализации товаров (работ, услуг) без учета НДС не превысила в совокупности 2 млн руб.

Не признается реализацией товаров, работ или услуг передача основных средств, нематериальных активов и (или) иного имущества некоммерческим организациям на осуществление их основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью (п. 3 ст. 39 НК РФ). Если ТСЖ не осуществляет предпринимательской деятельности, то налоговые обязательства не возникают.

Следовательно, стоимость имущества, переданного товариществу собственников жилья, объектом налогообложения не является.

### **В случае, если ТСЖ осуществляет предпринимательскую деятельность:**

Основанием для возникновения объекта обложения НДС является совершение налогоплательщиком операций по реализации товаров (работ, услуг).

Товарищества признаются плательщиками НДС при осуществлении ими операций, признаваемых объектом налогообложения.

Подпунктом 10 п. 2 ст. 149 НК РФ предусмотрено, что не подлежит налогообложению реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации услуг по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности.

Согласно ст. 671 ГК РФ жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование физическим лицам на основании договора найма, а юридическим лицам – на основании договора аренды или иного договора. При этом в соответствии с п. 2 ст. 671 ГК РФ юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Учитывая вышеизложенное, освобождение от обложения НДС услуг по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности распространяется на предоставление жилого помещения как физическим лицам на основании договора найма, так и юридическим лицам – по договору аренды (для проживания граждан).

При этом необходимо учитывать, что от обложения НДС освобождается только плата за наем жилья и за предоставление жилых помещений в пользование юридическим лицам по договору аренды (для проживания граждан).

Вместе с тем необходимо учитывать следующее: если по условиям договора аренды предусмотрено, что в стоимость арендной платы помимо платы за наем жилья (платы за предоставление жилого помещения) включена стоимость коммунальных или иных услуг, в налоговую базу по НДС не включается только плата за наем жилья (плата за предоставление жилого помещения).

Что касается случаев, когда товарищество в нарушение ст. 671 ГК РФ сдает в аренду юридическим или физическим лицам жилое помещение не для проживания, то вся сумма арендной платы подлежит обложению НДС в общеустановленном порядке.

Исчисление и уплата налога осуществляются на основе положений гл. 21 НК РФ.

Согласно ст. 167 НК РФ, товарищество определяет для целей налогообложения НДС. Моментом определения налоговой базы является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

Уплаченные поставщикам суммы НДС уменьшают общую сумму налога, исчисленную в соответствии со ст. 166 НК РФ, только при одновременном выполнении следующих условий:

– товарно-материальные ценности, работы услуги должны быть приняты к учету. Сумма НДС отражается на счете 19 только одновременно с отражением стоимости самих товаров, работ услуг на соответствующих счетах их учета;

– сумма налога должна быть выделена в счете-фактуре и в первичных документах (например, в накладной, акте приемки-сдачи и т. п.). Если в первичных учетных документах НДС не выделен, то и в расчетных документах исчисление его расчетным путем не производится, а продукция (работы, услуги) приходится на счета ее учета в полной сумме, включая предполагаемый НДС;

– товары (работы, услуги) должны быть предназначены для осуществления операций, признаваемых объектами налогообложения в соответствии с гл. 21 НК РФ;

– в расчетных документах (платежном поручении, квитанции к приходному кассовому ордеру) сумма налога должна быть выделена отдельной строкой (в соответствии с п. 4 ст. 168 НК РФ). При отсутствии выделенной в расчетных документах суммы НДС существует риск возникновения разногласий с налоговыми органами по поводу точной суммы фактически уплаченного налога;

– Факт продажи предприятию продукции (работ, услуг) должен быть оформлен счетом-фактурой. Требования к порядку оформления счетов-фактур установлены ст. 169 НК РФ.

Аналитический учет НДС организуется в разрезе контрагентов и счетов-фактур.

Для достоверности соответствующей части декларации по НДС обеспечить отдельный учет авансов

полученных.

### **5.3. Единый социальный налог**

Налоговая база определяется в соответствии с гл. 24 НК РФ.

#### **В случае если ТСЖ осуществляет предпринимательскую деятельность:**

Выплаты сотрудникам, связанные с деятельностью, облагаемой налогом на прибыль, не признаются объектом налогообложения, если такие выплаты не отнесены к расходам, уменьшающим налоговую базу по налогу на прибыль организаций в текущем отчетном (налоговом) периоде в соответствии с положениями гл. 25 НК РФ.

### **5.4. Налог на имущество организаций**

В соответствии с п. 6 ст. 381 НК РФ от налога на имущество освобождаются организации (в т. ч. ТСЖ) в отношении объектов жилищного фонда, находящихся у них на балансе на праве собственности, в оперативном управлении, хозяйственном ведении.

Освобождению от налогообложения подлежит только тот объект жилищного фонда, находящийся у организации на балансе, содержание которого полностью или частично финансируется за счет средств соответствующих бюджетов.

Вместе с тем ТСЖ, не получающие финансирования из бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов на содержание жилого фонда, уплачивают налог на имущество организаций только в отношении движимого и недвижимого имущества, находящегося на балансе организации как юридического лица на правах собственности. При этом по правилам ведения бухгалтерского учета на балансе ТСЖ могут учитываться только жилые и нежилые помещения, принадлежащие юридическому лицу на праве собственности.

Что касается жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности (долевой (общей долевой) собственности) граждан или других юридических лиц, то физические лица, а также юридические лица самостоятельно уплачивают соответствующие имущественные налоги применительно к вышеуказанным объектам согласно законодательству о налогах и сборах.

### **5.5. Налог на землю**

Расчет и уплата налога на землю производятся в соответствии с главой 24 НК РФ.

Кондоминиумом является единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Правление ТСЖ как юридическое лицо имеет возможность уплачивать земельный налог и представлять налоговую декларацию по земельному налогу за всю площадь земельного участка, занятого кондоминиумом. Правление также осуществляет сбор необходимых денежных средств с членов ТСЖ пропорционально доле занимаемой ими площади с учетом земель общего или группового пользования, за исключением площадей, приходящихся на граждан и юридических лиц, которым предоставлены льготы по земельному налогу в соответствии с Законом РФ «О плате за землю». Налоговая декларация представляется правлением собственников жилья в налоговые органы того административного района, на территории которого находятся земельные участки указанного ТСЖ.

### **5.6. Прочие налоги**

Исчисление и уплата налога на доходы физических лиц, транспортного налога и других налогов и сборов производятся в соответствии с действующим законодательством.

**Главный бухгалтер**

Регистры, используемые при модифицированной форме бухгалтерского учета:

- журнал хозяйственных операций (табл. 1)
- оборотная ведомость по бухгалтерским счетам (табл. 2)

Таблица 1

Дата	Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов		Сумма
		Дебет	Кредит	
1	2	3	4	5

Таблица 2

Номер счета	Сальдо на 01.01.07		Оборот за январь		Сальдо на 01.02.07	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
1	2	3	4	5	6	7

Приложение 2

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель

ТСЖ «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_ ФИО

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

**Перечень материально-ответственных лиц, при смене которых инвентаризация обязательна**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_
9. \_\_\_\_\_
10. \_\_\_\_\_

Главный бухгалтер

Ф.И. О.

**Приложение 3**

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель

ТСЖ « \_\_\_\_\_ »

\_\_\_\_\_ ФИО

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

**Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов**

Должность лица, имеющего право подписи	Ф.И.О.

Главный бухгалтер

Ф.И.О.

**Приложение 4**

**Рабочий план счетов для уставной деятельности**

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
Основные средства	01	1 Жилищный фонд, принадлежащий ТСЖ 2. Прочие основные средства, используемые в уставной деятельности 9. Выбытие основных средств
Вложения во внеоборотные активы	08	По видам вложений
Касса	50	
Расчетные счета	51	
Специальные счета в банках	55	3. Депозитные счета
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60	1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками (организовать аналитический учет в разрезе контрагентов) 2. Авансы выданные
Расчеты по налогам и сборам	68	3. Расчеты по налогу на доходы физических лиц 4. Расчеты по земельному налогу

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	69	1. Расчеты с фондом социального страхования по травматизму и профзаболеваниям 2. Расчеты по обязательному пенсионному страхованию
Расчеты с персоналом по оплате труда	70	
Расчеты с подотчетными лицами	71	
Расчеты с персоналом по прочим операциям	73	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	1. Расчеты с жильцами 2. Учет невыясненных сумм 3. Учет сумм, уплаченных жильцами, но не поступивших на расчетный счет
Целевое финансирование	86	1. Целевые поступления от жильцов 2. Скидки в оплате услуг поставщиков 3. Жилищные субсидии 4. Субсидии на покрытие льгот 5. Целевые поступления, вложенные во внеоборотные активы
Резервы предстоящих расходов	96	1. Расходы по смете 2. Резерв на восстановление (замену) прочих основных средств 3. Резерв на ремонт домовладения
<b>Забалансовые счета:</b>		
Арендованные основные средства	001	
Бланки строгой отчетности	006	
Износ основных средств	010	

Субсчет 86-2 вводится для отражения сумм, остающихся у ТСЖ в виде ценовых скидок за оптовую реализацию услуг некоторым ресурсоснабжающим организациями.

## Приложение 5

### Рабочий план счетов для предпринимательской деятельности (сдача имущества в аренду)

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	19	4. НДС в составе расходов арендодателя по объекту аренды
Расчеты по налогам и сборам	68	1. Расчеты по НДС 2. Расчеты по налогу на прибыль
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	6. Расчеты с арендатором
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	84	1 Чистая прибыль (чистый убыток) на начало года 2. Использование чистой прибыли в течение года 3. Прибыль, вложенная во внеоборотные активы
Прочие доходы и расходы	91	1. Доход от аренды 2. Расходы по объекту аренды 3. НДС в составе дохода от аренды 9. Сальдо доходов и расходов

Расходы будущих периодов	97	По видам расходов
Доходы будущих периодов	98	По видам доходов
Прибыли и убытки	99	1. Финансовый результат 2. Налог на прибыль

## Приложение 6

### Рабочий план счетов для предпринимательской деятельности (оказание платных услуг)

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
Основные средства	01	3. Прочие основные средства, используемые в предпринимательской деятельности
Амортизация основных средств	02	1. Амортизация основных средств, используемых в предпринимательской деятельности
Материалы	10	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	19	1. НДС при приобретении основных средств 3. НДС по приобретенным материальным ценностям
Общехозяйственные расходы	26	1. Расходы по оказанию платных услуг
Расчеты с покупателями и заказчиками	62	По каждому покупателю и заказчику
Расчеты по налогам и сборам	68	1. Расчеты по НДС 2. Расчеты по налогу на прибыль
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	4. Расчеты, связанные с оказанием платных услуг
Добавочный капитал	83	1. Дооценка прочих основных средств, используемых в предпринимательской деятельности
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	84	1. Чистая прибыль (чистый убыток) на начало года 2. Использование чистой прибыли в течение года 3. Прибыль, вложенная во внеоборотные активы
Продажи	90	1. Выручка от оказания платных услуг 2. Себестоимость услуг 3. НДС в составе выручки 9. Сальдо продаж
Прочие доходы и расходы	91	1. Прочие доходы 2. Прочие расходы 9. Сальдо прочих доходов и расходов
Расходы будущих периодов	97	По видам расходов
Доходы будущих периодов	98	По видам доходов
Прибыли и убытки	99	1. Финансовый результат 2. Налог на прибыль

## Корреспонденция счетов по уставной деятельности

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
<b>Текущие операции</b>		
1. Начислено за услуги ГЖУ	86-1	60-1
2. Начислена льгота, покрываемая из бюджета	86-4	60-1
3. Начислено за услуги по обеспечению теплотенергией (Горкоммунтеплосети)	86-1	60-2
4. Начислено за обслуживание коллективной антенны	86-1	60-3
5. Отражена скидка в оплате услуг	60-3	86-4
6. Начислено за услуги городской радиотрансляционной сети	86-1	60-4
7. Отражена скидка в оплате услуг	60-4	86-2
8. Начислены расходы по смете	86-1	96-1
9. Начислены дополнительно средства на ремонт	76-1	96-3
10. Отчислены предусмотренные сметой средства на ремонт	96-1	96-3
11. Начислены расходы по обслуживанию домофона, кодового замка	86-1	60-5
12. Начислены расходы за телефон	86-1	60-6
13 Оплачены услуги	60~	51
14. Поступила субсидия за январь	51	86-3
15. Поступила субсидия на покрытие льгот	51	86-4
16. Поступила невыясненная сумма	51	76-2
17. Поступившая сумма (п. 16) зачтена жильцам	76-2	76-1
18. Поступившая сумма (п. 16) перечислена сторонней организации	76-2	51
19. Обнаружена сумма, уплаченная жильцами, но не поступившая на расчетный счет	76-3	76-1
20. Внесенная сумма обнаружена банком	51	76-3
21. Списана безнадежно потерянная сумма	86-1	76-3
22. Списана безнадежно невыясненная сумма	76-2	86-1
23. Получены деньги в банке по чеку № ____ от _____	50	51
24. Выданы деньги под отчет	71	50
25. Представлен Ивановым А. И. авансовый отчет № ____ от _____	96-1	71
26. Оплачены наличными услуги поставщика	60~	71
27. Внесен остаток подотчетной суммы	50	71
28. Выдан перерасход по авансовому отчету	71	50
29. Начислена заработная плата сотрудникам	96-1	70
30. Начислено пособие по временной нетрудоспособности	69-1	70
31. Удержан налог на доходы физических лиц	70	68-3
32. Начислены платежи в ФСС РФ	96-1	69-1
33. Начислен взнос по обязательному пенсионному страхованию	96-1	69-2
34. Выдана заработная плата	70	50
35. Перечислена заработная плата	70	51
36. Перечислен налог на доходы физических лиц	68-3	51
37. Перечислены взносы в ФСС РФ	69-1	51
38. Перечислен взнос в Пенсионный фонд	69-2	51
39. Отражены санкции со стороны налоговой службы	86-1	68~
40. Уплачены пени, штрафы налоговому органу	68~	51
41. Выполнен ремонт подрядной организацией	96-3	60~
42. Оплачен ремонт	60~	51
43. Начислены платежи жильцов за месяц	76-1	86-1
44. Поступили платежи жильцов на расчетный счет	51	76-1
45. Банком удержаны комиссионные с наличных платежей	96-1	76-1
46. Жилищная субсидия зачтена жильцам	86-3	76-1
47. Поступили проценты по остатку на расчетном счете	51	91-1
48. Банком удержаны комиссионные за обслуживание	96-1	51
49. Начислен земельный налог	96-1	68-4
50. Перечислен земельный налог	68-4	51

51. Уплачен вступительный взнос	50	86-1
<b>Приобретение основных средств</b>		
1. Для уставной деятельности приобретен объект основных средств (покупная цена, включая НДС)*	08	60~
2. Оплачена стоимость объекта основных средств	60~	51
3. Отражены расходы по доставке объекта (включая НДС*)	08	76~
4. Оплачены транспортные расходы	76~	51
5. Отражены расходы по подготовке объекта к использованию (включая НДС)	08	~
6. Оплачены расходы по подготовке объекта	~	51
7. Объект основных средств принят на баланс по полной первоначальной стоимости	01-2	08
8. Первоначальная стоимость объекта основных средств отнесена на расходы по смете (для случая, когда расходы на приобретение объекта были предусмотрены сметой)	96-1	86-5**
<b>Выбытие основных средств</b>		
1. Списана первоначальная (восстановительная) стоимость выывшего объекта основных средств	01-9	01-2
2. Объект списан с баланса:		
в случае продажи (относится на операционные расходы)	91-2	01-9
в других случаях (относится на целевые поступления)	86-1	01-9
3. Отражен операционный доход от продажи объекта	62	91-1
4. Основные средства оплачены покупателем	51	62
5. Отражен финансовый результат от продажи объекта:		
прибыль	91-9	99-1
убыток	99-1	91-9
6. Скорректирован источник	86-5	86-1
<b>Приобретение материалов, предусмотренное сметой</b>		
1. Приобретены материалы для уставной деятельности	96-1	60~
2. Отражено приобретение материалов согласно авансовому отчету	96-1	71
3. Оплачена поставщику стоимость материалов	60~	51
4. Оплачены расходы по авансовому отчету	71	50

**Примечание:** Знак

~ означает использование разных счетов или субсчетов

\* в данном случае НДС является невозмещаемым налогом, поэтому его сумма включается в первоначальную стоимость основных средств

\*\* данная операция отражает тот факт, что целевые средства, зарезервированные сметой, не истрачены, а возвращены в виде объекта основных средств.

**Приложение 8**

**Корреспонденция счетов по предпринимательской деятельности**

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
<b>Аренда</b>		
1. Начислена арендная плата	76-6	91-1
2. Начислен НДС по арендной плате	91-3	68-1
3. Отражены расходы арендодателя по объекту аренды	91-2	~
4. Выделен НДС по расходам арендодателя	19-4	~
5. Зачтен НДС по расходам арендодателя по объекту аренды	68-1	19-4
6. Часть прибыли использована на покрытие расходов по смете	84-2	96-1
7. Часть прибыли использована на покрытие долга ресурсоснабжающим организациям и другим поставщикам	84-2	60~
8. Часть прибыли направлена на пополнение ремонтного фонда	84-2	96-3
9. Жилищно-коммунальные платежи жильцов покрыты за счет прибыли	84-2	76-1

10. Поступила арендная плата	51	76-6
11. Определен финансовый результат от аренды:		
прибыль	91-9	99-1
убыток	99-1	91-9
12. Начислен налог на прибыль	99-2	68-2
13. Уплачен НДС	68-1	51
14. Уплачен налог на прибыль	68-2	51
15. Закрыт субсчет 91-1 (в конце года)	91-1	91-9
16. Закрыт субсчет 91-2 (в конце года)	91-9	91-2
17. Закрыт субсчет 91-3 (в конце года)	91-9	91-3
18. Закрыт субсчет 84-2 (в конце года)	84-1	84-2
19. Закрыт счет 99 при реформации баланса (в конце года):		
закрыт субсчет 99-2	99-1	99-2
списана чистая прибыль	99-1	84-1
списан чистый убыток	84-1	99-1
<b>Обычные виды деятельности (платные услуги)</b>		
1. Приобретены материалы, необходимые для оказания платных услуг (без НДС)	10	60, 76
2. Отражен НДС по приобретенным материалам	19-3	60, 76
3. Оплачены расходы	60,76	51
4. Зачтен НДС по оплаченным расходам	68-1	19-3
5. Израсходованы материалы	26	10
6. Начислена заработная плата	26	70
7. Начислен единый социальный налог на все выплаты, относимые на себестоимость услуг	26	69
8. Начислена амортизация основных средств, используемых в предпринимательской деятельности	26	02-1
9. Расходы отнесены на себестоимость услуг	90-2	26
10. Получена выручка от оказания услуг (включая НДС)	62	90-1
11. Начислен НДС в составе выручки	90-3	68-1
12. Определен финансовый результат (в конце каждого месяца):		
прибыль	90-9	99-1
убыток	99-1	90-9
13. Начислен налог на прибыль	99-2	68-2
<b>Приобретение основных средств</b>		
1. Приобретены основные средства для использования в предпринимательской деятельности (без НДС)	08	60
2. Отражен НДС	19-1	60
3. Оплачена стоимость объекта основных средств	60	51
4. Отражены расходы по доставке объекта	08	~
5. Оплачены расходы по доставке объекта	~	51
6. Объект основных средств принят на баланс по полной первоначальной стоимости	01-3	08
7. Отражен источник финансирования – чистая прибыль	84-2	84-3
<b>Выбытие основных средств</b>		
1. Списана первоначальная (восстановительная) стоимость	01-9	01-3
2. Списана начисленная амортизация	02-1	01-9
3. Объект списан с баланса (остаточная стоимость объекта отнесена на операционные расходы)	91-2	01-9
4. Отражен операционный доход от продажи объекта	62	91-1
5. Начислен НДС	91-3	68-1
6. Основные средства оплачены покупателем	51	62
7. Отражены возвратные отходы от ликвидации объекта	10	91-1
8. Списан добавочный капитал (отнесен на нераспределенную прибыль)	83	84-1
9. Отражен финансовый результат:		
прибыль	91-9	99
убыток	99	91-9
10. Скорректирован источник:		
целевые поступления	86-5	86-1
прибыль	84-3	84-1