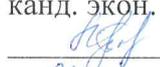


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Институт экономики и менеджмента
Кафедра финансов и учета

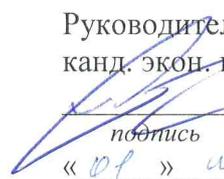
ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГЭК

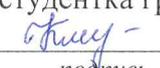
Руководитель ООП
канд. экон. наук, доцент
 Л.И. Ткаченко
« 04 » июня 2018 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА
БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ В ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

по основной образовательной программе подготовки бакалавров
направление подготовки
38.03.01 - Экономика

Клишевская Янина Александровна

Руководитель ВКР
канд. экон. наук, доцент
 М. А. Сорокин
подпись
« 04 » июня 2018 г.

Автор работы
студентка группы № 09405
 Я. А. Клишевская
подпись

Министерство образования и науки Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Институт экономики и менеджмента
Кафедра финансов и учета

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель ООП
канд. экон. наук, доцент
Л.И. Ткаченко
« 10 » сентября 2018 г.

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной работы бакалавра студентке
Клишевской Янине Александровне группы 09405

1 Тема ВКР

Бухгалтерский учет в товариществах собственников жилья

2 Срок сдачи студентом выполненной выпускной квалификационной работы

а) На кафедру «01» июня 2018 г.

б) В ГЭК «04» июня 2018 г.

3 Исходные данные к работе

Цель выпускной квалификационной работы – изучение особенностей бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья.

Задачи работы:

- рассмотреть нормативно-правовую базу, регулирующую бухгалтерский учет в ТСЖ;
- показать особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ;
- определить особенности составления бухгалтерской отчетности в ТСЖ;
- проведение анализа бухгалтерского учета в ТСЖ «Мираж».

Предмет исследования - организация бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья- ТСЖ «Мираж».

Объект исследования - финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Мираж».

В работе использовать методы анализа информации, сбора, обработки, классификации, сравнения. Работу выполнить на основе трудов таких авторов, как Кондратьевой М.Н., Марковой И.В., Семенихина В.В., Бабаева Ю.А., и других.

4 Краткое содержание работы

Бакалаврская работа будет состоять из трех глав. В первой главе указать теоретические основы бухгалтерского учета в ТСЖ. Глава будет состоять из трех параграфов: ТСЖ как хозяйствующий субъект; понятие, основные задачи и принципы бухгалтерского учета в ТСЖ; нормативное регулирование бухгалтерского учета в ТСЖ. Во второй главе описать особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ, состоять глава будет из трех параграфов: бухгалтерский учет имущества; бухгалтерский учет доходов и расходов; особенности составления отчетности. В третьей главе провести анализ бухгалтерского учета на примере ТСЖ «Мираж», глава будет включать три параграфа: учет формирования и использования фонда на капитальный ремонт; отдельный учет доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности; смета доходов и расходов ТСЖ.

5 Материалы, на основе которых выполняется работа, взяты в ТСЖ «Мираж».

6 Объем выпускной квалификационной работы составляет 72 страницы, среди которых 3 приложения, 7 таблиц, 3 рисунка.

7 Дата выдачи задания «10» сентябрь 2018г.

Руководитель ВКР

канд. экон. наук, доцент

Задание принял к исполнению



Сорокин М. А.

Клишевская Я. А.

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 72 страницы текстового документа формата А4, включающего 3 рисунка, 54 использованных источников литературы, 3 приложения, 7 таблиц.

Актуальность темы выбранной выпускной квалификационной работы связана с правильной организацией бухгалтерского учета в ТСЖ как в одной из социально значимых форм хозяйствования.

Цель работы: изучение особенностей бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть нормативно-правовую базу, регулирующую бухгалтерский учет в ТСЖ;
- показать особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ;
- определить особенности составления бухгалтерской отчетности в ТСЖ;
- проведение анализа бухгалтерского учета в ТСЖ «Мираж».

Объектом исследования является финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Мираж».

Предметом исследования является организация бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья- ТСЖ «Мираж».

В первой главе выпускной квалификационной работы изучаются теоретические основы бухгалтерского учета в ТСЖ.

Вторая глава посвящена особенностям ведения бухгалтерского учета в ТСЖ.

В третьей главе проводится анализ бухгалтерского учета на примере ТСЖ «Мираж».

В заключении обобщаются результаты выпускной квалификационной работы, полученные во всех главах, делаются выводы.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1 Теоретические основы бухгалтерского учета в ТСЖ	5
1.1 ТСЖ как хозяйствующий субъект	5
1.2 Понятие, основные задачи и принципы бухгалтерского учета в ТСЖ	12
1.3 Нормативное регулирование бухгалтерского учета в ТСЖ	18
2 Особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ	24
2.1 Бухгалтерский учет имущества	24
2.2 Бухгалтерский учет доходов и расходов	29
2.3 Особенности составления отчетности	34
3 Анализ бухгалтерского учета на примере ТСЖ «Мираж»	44
3.1 Учет формирования и использования фонда на капитальный ремонт	44
3.2 Раздельный учет доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности	50
3.3 Смета доходов и расходов ТСЖ	54
Заключение	60
Список использованных источников и литературы	63
Приложение А	69
Приложение Б	70
Приложение В	71

ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является одной из основных сфер жизнеобеспечения города. Работа предприятий жилищно-коммунального комплекса направлена на обеспечение населения водой, электроэнергией и теплом, развитие производственно-технической базы предприятий коммунального хозяйства, обеспечение высокого уровня качества жилищно-коммунальных услуг.

В настоящее время наиболее популярным способом управления многоквартирным домом является управление товариществом собственников жилья (ТСЖ). Данный способ обладает рядом преимуществ, а именно предоставляет право самостоятельного составления и утверждения плана содержания и ремонта общего имущества дома, а также сметы доходов и расходов. Средства собственников МКД направляются на благоустройство и содержание именно своего дома, собственники могут контролировать использование собранных средств. Также члены ТСЖ обладают независимостью в определении первоочередности ремонтных работ и выборе подрядчика.

Благодаря реформам в сфере ЖКХ отдельные квартиры оказались в собственности граждан, а остальные части дома- лестничные клетки, лифты, лестницы, коридоры, сантехническое, механическое, электрическое оборудование, которое находится внутри жилых помещений или за ее пределами,- стали имуществом собственников жилых помещений.

Для того, чтобы сохранить весь жилой дом в надлежащем состоянии было найдено решение в виде постепенного перехода к наложению расходов по эксплуатации жилищного фонда на собственников жилых помещений.

Качественные и количественные изменения в сфере ЖКХ внесли некие сложности в вопросы бухгалтерского учета. К данным сложностям можно отнести постоянный рост объемов и масштабов ремонтных работ, повышение требований к качественным характеристикам объектов, появление различных форм собственности и рыночных отношений.

Актуальность темы выбранной выпускной квалификационной работы связана с правильной организацией бухгалтерского учета в ТСЖ, как в одной из социально значимых форм хозяйствования.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение особенностей бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья.

Для достижения поставленной цели необходимо было решить следующие задачи:

-рассмотреть нормативно-правовую базу, регулирующую бухгалтерский учет в ТСЖ;

- показать особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ;
- определить особенности составления бухгалтерской отчетности в ТСЖ;
- проведение анализа бухгалтерского учета в ТСЖ «Мираж».

Объектом исследования является финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Мираж».

Предметом исследования является организация бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья- ТСЖ «Мираж».

В решении поставленных задач было осуществлено использование таких методов, как сбор, обработка, классификация, сравнение, анализ информации.

При написании данной работы были использованы труды таких авторов- Кондратьева М.Н., Маркова И.В., Семенихин В.В., Бабаев Ю.А., и другие, а также Жилищный и Налоговый кодексы, Положения по бухгалтерскому учету, периодические издания по бухгалтерскому учету в ТСЖ, интернет-ресурсы.

Научная новизна состоит в изучении особенностей организации бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья с учетом последних изменений в нормативно-правовой базе.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы.

В первой главе представлен теоретический материал, в котором раскрывается понятие бухгалтерского учета в ТСЖ, его основные задачи, принципы, а также нормативное регулирование бухгалтерского учета в ТСЖ

Во второй главе описаны особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ.

В третьей главе представлен анализ бухгалтерского учета в ТСЖ «Мираж». Особое внимание уделено учету формирования и использования фонда на капитальный ремонт, раздельному учету доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности, а также смете ТСЖ.

1 Теоретические основы бухгалтерского учета в ТСЖ

1.1 ТСЖ как хозяйствующий субъект

На сегодняшний день Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) требуется рассматривать в общем комплексе государственного хозяйствования в качестве взаимосвязанной системы, которая считается сложной системой экономического характера, включающей различные структуры и подсистемы, а кроме того, предприятия разных форм собственности, которые собственным функционированием оказывают значительное воздействие на благосостояние его населения и экономику государства в целом.

В роли продукта эксплуатации жилищного фонда выступают жилищные услуги, которые производятся при эксплуатации жилищного фонда для поддержания его в состоянии, соответствующем санитарным и техническим нормам. Сюда можно отнести:

- техническое обслуживание жилищного фонда, которое включает в себе ремонтно-эксплуатационные работы текущего и капитального характера;
- вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;
- обслуживание лифтов;
- уборка мест общего пользования и придомовой территории;
- благоустройство жилищного фонда и придомовой территории;
- предоставление информационно-коммуникационного обслуживания и иное.

Жилищные услуги – виды деятельности по эксплуатации дома, улучшению и сохранению комфортности проживания и поддержанию объекта в исправном состоянии. Оплата жилищных услуг осуществляется с учетом общей площади квартиры каждого жильца.

Жилищно-коммунальные услуги представляют собой для потребителей по предоставлению электроэнергии, газа, тепла, чистой холодной и горячей воды, чистоты и порядка на лестницах, в подвалах, на чердаках, придомовых территориях, по отведению и очистке сточных вод, по вывозу мусора, а кроме того, обслуживанию и ремонту жилых зданий, придомовых территорий и благоустройству городской территории на основании действующих санитарных и иных норм, которые определены нормативной документацией¹.

Жилищно-коммунальные услуги по собственному составу и структуре можно разделить на две группы (Рисунок 1). По мнению Дементьевой Н.В. для жилищно-коммунальных услуг особенны: принадлежность к группе жизнеобеспечения, социальная значимость, низкая заменяемость иными услугами.

¹ Кондратьева М. Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством : учеб. пособие. Ульяновск, 2013. С. 85.

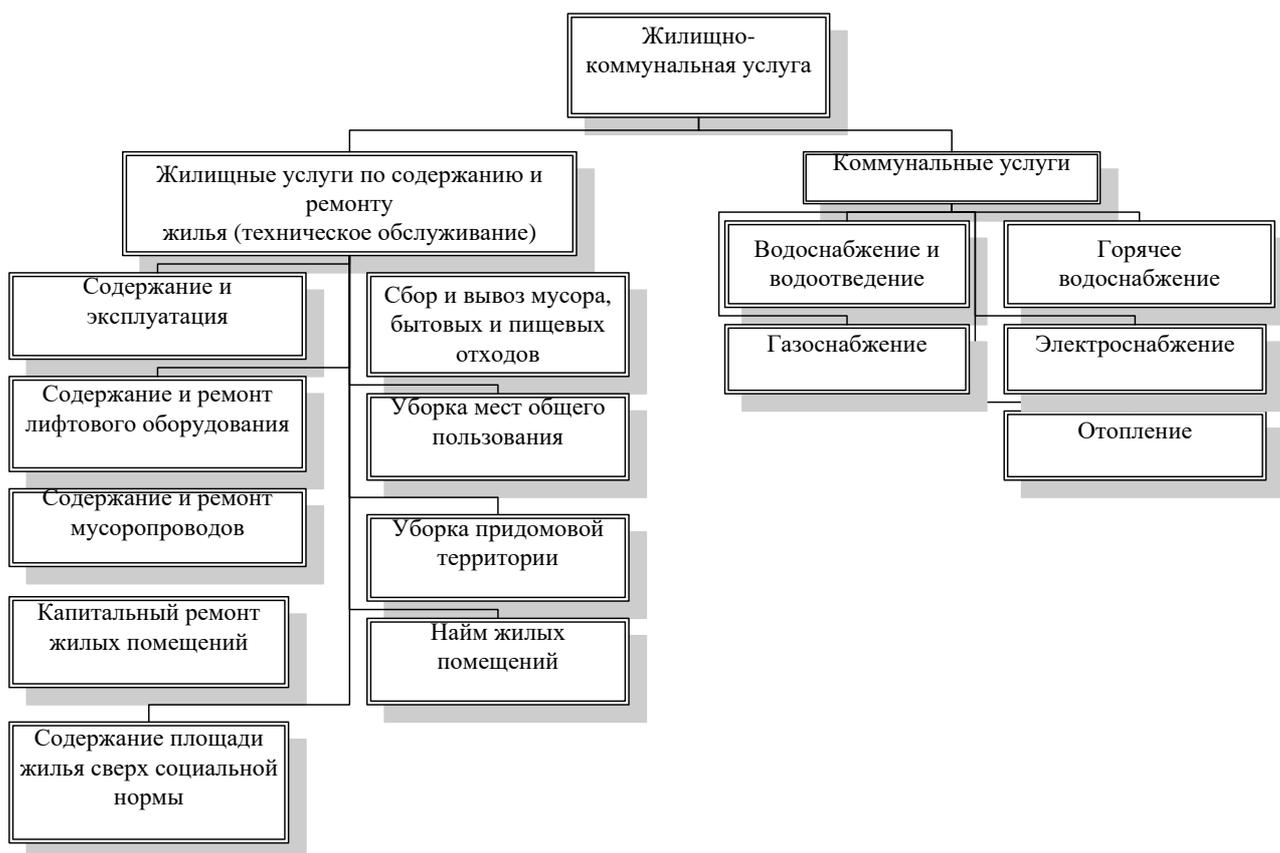


Рисунок 1 – Структура жилищно-коммунальных услуг

На основании п.9 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, которые были утверждены Постановлением Правительства России от 23.05.2006 г. №307 при реализации услуг ЖКХ должны быть обеспечены:

- исправная подача в жилые помещения коммунальных ресурсов соответствующего качества в объемах, которые требуются потребителю;
- исправное отведение из жилых помещений бытовых стоков;
- исправное отопление жилого помещения в ходе отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха².

Предоставлением жилищных услуг занимаются компании жилищного фонда – юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, которые осуществляют эксплуатацию жилищного фонда и предоставляют оказание жилищных услуг.

Сфера ЖКХ имеет свои характерные особенности. Сюда относятся: многоотраслевой характер и особая структура расходов на выполнение коммунальных услуг, а кроме того, разнохарактерных конечных потребителей.

² Кондратьева, М.Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством : учеб. пособие. Ульяновск, 2013. С. 86.

В качестве товарищества собственников жилья (ТСЖ) рассматривается организация некоммерческого типа, объединение собственников помещений в многоквартирном доме с целью совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме³. При подобном совместное управление общим имуществом собственников помещений может выполняться в нескольких многоквартирных домах либо нескольких жилых домах.

Ключевой целью ТСЖ выступает обеспечение владением, пользованием и в зафиксированных законодательством рамках распоряжением общим имуществом в многоквартирном доме или совместного применения имущества, которое находится в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах (жилых домов), выполнения деятельности по проектированию, содержанию, сохранению и приращению подобного имущества, предоставления коммунальных услуг, а кроме того, с целью реализации другой деятельности, которая нацелена на достижение целей управления многоквартирными домами или на совместное применение имущества, которое принадлежит собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах (жилых домов).

Средства некоммерческой организации формируются из:

- обязательных взносов жильцов;
- доходов, которые получены от предпринимательской деятельности.

Главным нормативно-правовым актом, который регламентирует функционирование ТСЖ считается Жилищный кодекс РФ (ст.135-152). Кроме того, потому как ТСЖ выступает как организацией некоммерческого типа на него распространяется федеральный закон «О некоммерческих организациях» от 12 января 1996 года №7-ФЗ.

Собственниками помещений в многоквартирном доме могут выступать как физические, так и юридические лица, их включение в члены ТСЖ считается добровольными.

Товарищество собственников жилья формируется без ограничения срока деятельности, когда другое не определено уставом такого товарищества. ТСЖ отвечает по собственным обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам членов товарищества. При этом члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Собственники помещений сами устанавливают, каким образом управлять их домом. На основании п.2 ст.161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме должны выбрать один из методов управления многоквартирным домом:

³ Жилищный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : (ред. от 3 апр. 2018 г.) ст. 135 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) или жилищным кооперативом либо другим иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

Формируя ТСЖ жилья собственники помещений берут на себя обязательства, которые связаны с эксплуатацией собственного многоквартирного дома. При этом они могут сами выполнять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, или передать долю функционала управляющей компании.

В ситуации появления права собственности конкретного лица в многоквартирном доме не определяет, что это лицо автоматически становится членом товарищества, для подобного требуется пройти процедуру вступления в ТСЖ. Необходимо заметить, что подобное не освобождает такое лицо от участия в выборе способа управления многоквартирным домом и оплате расходов по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

На сегодняшний день управления многоквартирным домом в форме товарищества собственников жилья (ТСЖ) приобретает популярность, в виду того, что собственники помещений начинают понимать необходимость такого управления. Но в практической деятельности зачастую сталкиваются с проблемами, что большая часть собственников помещений не готовы принимать активное участие в деятельности товарищества собственников жилья (ТСЖ), не все имеют требуемого объема знаний для подобного участия, что приводит задержки рассматриваемой формы управления.

ТСЖ – это товарищество собственников жилья, то есть организация, которая создана для того, чтобы жильцы могли сами управлять собственным домом. Наибольшее преимущество при этом, что ТСЖ не заинтересовано в увеличении тарифов. Тогда как цель управляющей компании получить прибыль, так что УК вряд ли заинтересована в снижении расходов жильцов.

Для создания ТСЖ проводится общее собрание собственников. За решение о форме правления в виде ТСЖ должны проголосовать свыше 50%. После инициативной группе нужно подать заявление о регистрации ТСЖ в жилищную инспекцию.

Собственники жилья должны выбрать правление ТСЖ, председателя, ревизионную комиссию.

Ревизионная комиссия обычно состоит из двух-трех человек. Они должны выполнять контроль работы правления и председателя. Срок работы председателя, правления и ревизионной комиссии – год либо большее количество лет – устанавливается тоже

голосованием. Избранные жильцы занимаются текущими делами, которые не оказывают значительного воздействия на жизнь в МКД. Наиболее актуальные вопросы по-прежнему решаются на общем собрании собственников. Для принятия решения нужно набрать свыше 50% голосов «за».

В соответствии со ст. 148 Жилищного кодекса в обязанности правления товарищества собственников жилья входят управление МКД или заключение договоров на управление им; заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, ТСЖ может нанимать подрядчиков на управление домов или на выполнение определенных работ. При этом перед собственником отвечает ТСЖ, а перед ТСЖ подрядчик.

Заключение договора с подрядчиком тоже обсуждается на собрании собственников квартир. Многие эксперты считают одним из самых надежных способов управления домом именно ТСЖ, которое заключает договор на обслуживание дома с управляющей компанией.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном статьями 146, 45-48 Жилищного кодекса, уставом товарищества. Перечень вопросов, которые решаются на общем собрании, включает в себя:

- принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решения о реорганизации или ликвидации ТСЖ);

- принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ).

Правление товарищества собственников жилья – это исполнительный орган, он подчиняется общему собранию членов ТСЖ. Поэтому наиболее важные вопросы решаются на собрании, а те вопросы, которые в соответствии с Жилищным кодексом и уставом не относятся к компетенции общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ, могут решаться правлением ТСЖ.

У ТСЖ присутствует право ведения экономической деятельности на территории дома. Например, можно сдавать в аренду какие-либо площади, распоряжаться подвалами, верхними техническими этажами, размещать на фасаде здания рекламные щиты. Все это благотворно должно сказаться на размерах бюджета ТСЖ. Поступившие средства можно потратить на благоустройство двора или подъездов.

Необходимо заметить, что обустройство детских площадок, парковочных мест и многие иные нововведения довольно дороги, а управление ТСЖ не всегда бывает эффективным. И в связи с этим, если задастся целью действительно привести все в порядок, собственникам приходится платить довольно много дополнительно. Больше, чем в домах, где ТСЖ нет. Зачастую в ТСЖ происходят долгие и для многих непонятные разбирательства по поводу сборов и трат.

Выделим преимущества товарищества:

- Большая степень влияния на политику некоммерческой организации. Все решения принимает собрание ТСЖ. Каждый собственник имеет право высказать свое мнение.

- Возможность вести предпринимательскую деятельность и сокращать расходы жильцов на содержание дома. Члены товарищества имеют право сдавать в аренду подвалы, нежилые помещения с целью получения прибыли. Эти деньги – хороший резерв собственников жилья на непредвиденные расходы.

- Право выбора поставщиков услуг и контроль их деятельности. ТСЖ может самостоятельно выполнять все технические и эксплуатационные работы по дому. На те, которые ей не по силам, оно может нанимать сторонние компании.

- Благоустройство территории. Чистые дома, детские площадки, газоны во дворе – пожалуй, именно то, что отличает дома под управлением ТСЖ. Эксперты рынка недвижимости констатируют факт, что стоимость жилья в ТСЖ выше, чем рыночная.

Ключевые возможные отрицательные особенности ТСЖ – не компетентные или не честные люди в руководстве. Оба варианта почти одинаково плохи. Жильцам хорошо бы тщательнее выбирать председателя, правление и ревизионную комиссию, чтобы среди выбранных не оказались случайные люди, которые просто заинтересованы в дополнительном доходе и не собираются обременять себя серьезной работой.

В числе иных минусов ТСЖ можно выделить следующие:

- Высокие затраты на капитальный ремонт. Как правило, дома, срок эксплуатации которых превышает 30 лет, требуют значительных вложений. До тех пор пока дом находится под управлением управляющей компании (УК) собственники жилья в нем несут лишь затраты, указанные в квитанции. Сумма слишком мала, поэтому потребуются несколько лет, чтобы капитально отремонтировать здание.

Надеяться на государственные субсидии тоже не стоит, так как наше Правительство не особо вникает в проблемы жилищного фонда. Таким образом, плюсы и минусы ТСЖ в старом доме, определяются контингентом жильцов и их платежеспособностью. Эксперты полагают, что образование товарищества в доме старого фонда – это непосильная ноша.

– Трудности регистрации товарищества. Для подачи заявки на регистрацию ТСЖ необходимо предоставить Протокол собрания и волеизъявления жильцов дома. Легитимность выборов зависит от явки собственников или арендатор. Считается, что они законны, если количество присутствующих превысило 50%. Для проведения выборов в обязательном порядке собирается инициативная группа.

– Высокие затраты на эксплуатацию здания. Стоит отметить, что члены товарищества платят коммунальные платежи практически в таком объеме, как и жильцы других домов. Все, что касается благоустройства жилого дома, принимается на Общем собрании. Вот здесь и больше всего разногласий.

– Законодательные барьеры. К сожалению, члены ТСЖ могут столкнуться с трудностями при взаимодействии с органами власти. Срок обращения в суд для взыскания задолженности с неплательщика такой же, как и для других юридических лиц.

Все это все коммунальные платежи товарищество обязано покрывать из резервных средств. Проблемы возникают и с льготниками, которым государство предоставляет бонусы при уплате коммунальных платежей. По сути, разницу между начисленными и уплаченными ими платежами обязано возмещать товарищество, а государство должно ему их вернуть. На практике такой процесс не всегда работает.

– Отсутствие профессионализма. Далеко не всегда в доме проживают грамотные люди, которые умеют вести жилищное хозяйство. Нередко бразды управления оказываются у лиц, не имеющих представление о схемах получения доходов и т.д.

В таком случае наступает «кадровый голод». Возможно привлечение специалистов со стороны, но такие услуги станут лишь дополнительной статьей расходов некоммерческой организации.

ТСЖ – некоммерческая организация, членами которой являются собственники квартир МКД. Создается данная структура также с целью эффективного управления, санитарного и технического содержания МКД.

ТСЖ, как правило, создается в городских условиях, в многоквартирных домах. Однако имеются ситуации, когда в ТСЖ объединяются и собственники частных жилых строений, которые объединены по какому-либо признаку (к примеру, занимающие соседние земельные участки в населенном пункте). Ключевой целью подобного объединения считается эффективное совместное управление принадлежащей товарищам жилой недвижимостью. Реализация цели ставит перед участниками ТСЖ такие главные задачи:

- содержание имущества ТСЖ;
- ремонт имущества ТСЖ;

– формирование комфортных условий проживания и пользования имуществом для всех собственников.

Кроме главных целей, которые определяют некоммерческую направленность функционирования ТСЖ (товарищи осуществляют деятельность для самих себя), присутствуют ситуации, при которых ТСЖ извлекает доход. К примеру:

– получает вознаграждение за размещение на здании рекламы, за применение имущества с целью оказания услуг интернета, кабельного телевидения, коммерческой телефонии и т. п.;

– сдает в аренду относящиеся к имуществу нежилые помещения;

– оказывает платные услуги жильцам (к примеру, по мелкому ремонту в квартирах).

1.2 Понятие, основные задачи и принципы бухгалтерского учета в ТСЖ

ТСЖ считается некоммерческой организацией, потому не все бухгалтерские стандарты распространяются на порядок осуществления учета в товариществе в части уставной непредпринимательской деятельности.

Различные типы финансовых отношений представляют финансы некоммерческих учреждений, они формируются исходя из необходимости создания и применения фондов денежных средств разного содержания:

– с органами власти государства и органами местного самоуправления с целью приобретения средств бюджета и их применения;

– с иными предприятиями и физическими лицами с целью создания источников доходов вне бюджета (взносов учредителей, паевых и членских взносов, целевых поступлений, в том числе гранты, пожертвования, а кроме того, доходов от реализации предпринимательской и иной приносящей доход деятельности) и их применения;

– с органами власти государства и органами местного самоуправления с целью реализации обязательств перед бюджетами отдельных уровней и бюджетами внебюджетных фондов посредством выплаты платежей налогового характера, а кроме того, взносов по страхованию на обязательное пенсионное и социальное страхование;

– с собственными сотрудниками с целью создания и применения фондов трудовой оплаты фондов целевого назначения (материального поощрения, развития производства и общества и другое).

Финансы учреждений некоммерческого типа представляют собой отношения, которые связаны с созданием и применением ресурсов финансового характера учреждений с целью поддержания целей деятельности, которые предусмотрены уставом учреждения.

Финансовые ресурсы учреждений некоммерческого типа – это совокупность доходов, поступлений и накоплений денежных средств, которые применяются на текущее содержание и расширение функционирования подобных учреждений.

Источники ресурсов финансирования, принципы их создания и применения находятся в зависимости от типа услуг, которые предоставляются учреждениями некоммерческого типа, и характера их реализации.

Отдельные потребности общества могут быть удовлетворены лишь в коллективной форме. Сюда могут быть отнесены потребности в защите и обороне, безопасности государства, а также управлении государством, экологической и природной защите, санитарно-эпидемиологических мероприятиях и др.

Рассматриваемые потребности характерны для всех членов общества, и с целью их удовлетворения применяются как раз средства государства (средства бюджетов всех уровней и внебюджетных фондов).

Рассмотрим принципы создания и применения финансовых ресурсов учреждений, которые функционируют на базе самоокупаемости:

- создание ресурсов финансирования, прежде всего, посредством внебюджетных источников доходов;
- применение средств бюджета, прежде всего, в форме субсидий, которые выдаются учреждению на развитие деятельности или получателям таких услуг, а кроме того, в форме ассигнований с бюджета в пределах общественно важных программ;
- получение дохода посредством расширения совокупности предлагаемых услуг и увеличения цен на такие услуги;
- полная самостоятельность в размещении доходов (не включая средства бюджета) по типам затрат в рамках общего размера доходов и их применения;
- покрытие посредством выручки от реализации услуг и целевых поступлений всех затрат и формирование целевых фондов после уплаты налогов с учетом существующего законодательства.

Практическая деятельность определяет, что в роли финансовых источников для негосударственного сектора социального обслуживания выступают:

- собственные средства учреждений некоммерческого типа;
- средства бюджета, которые нацелены на выполнение заказа от государства;
- средства собственников учреждений социального характера;
- средства получателей услуг социального характера;
- средства фондов страхования за получателей услуг социального характера.

ТСЖ вправе построить собственный учет с учетом Рекомендаций по учету для ТСЖ.

Заметим, что для целей бухгалтерского учета не имеет значения, какую систему налогообложения применяет ТСЖ. Руководствоваться кассовым методом товарищество не вправе, потому даже в случае перехода на УСНО все операции хозяйствования должны учитываться в момент их реализации.

Годовой финансовый план – это план реализации мероприятий, направленных на решение задач управления многоквартирным домом в рамках календарного года с указанием стоимости мероприятий, ответственных за их выполнение и рисков при их осуществлении, а также конечного результата. На основании этого плана составляется смета доходов и расходов ТСЖ.

В качестве источников финансирования работ и услуг по управлению многоквартирным домом имеются в ТСЖ выступают:

- обязательные платежи, вступительные и другие взносы членов жилищного объединения;
- обязательные платежи собственников помещений, которые не являются членами жилищного объединения в соответствии с договорами, заключенными с жилищным объединением;
- доходы от хозяйственной деятельности жилищного объединения;
- средства, полученные от сдачи в аренду объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- субсидии из бюджета города на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- средства, полученные из бюджета города в качестве возмещения выпадающих доходов ТСЖ от предоставления отдельным категориям гражданам мер социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг;
- иные источники, не запрещенные действующим законодательством.

Организации представляют квартальную бухгалтерскую отчетность в течение 30 дней по окончании квартала, а годовую – в течение 90 дней по окончании года, если иное не предусмотрено законодательством РФ⁴.

Бухгалтерская отчетность представляет собой единую систему информации, включающую положения имущественного и финансового положения предприятия и результаты его деятельности хозяйствования, которые формируются с помощью информации бухгалтерского учета по установленным формам.

⁴ О бухгалтерском учете [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 дек. 2011 г. №402-ФЗ : (ред. от 31 дек. 2017 г.) ст.14 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

В системе экономической информации бухгалтерская отчетность рассматривается как один из основных механизмов управления, где содержится наиболее синтезированные и обобщенные данные, а также как база для осуществления объективной оценки деятельности хозяйствования организации, как основа планирования текущего и перспективного состояния, существенный механизм для принятия решений управления.

Бухгалтерская отчетность должна отвечать таким факторам: достоверность, целостность, своевременность, простота, проверяемость, сравнимость, экономичность, соблюдение строго определенных процедур оформления и публичности.

Достоверный взгляд подразумевает, что все данные показаны на основе четкого требования существующим нормативным и профессиональным документам и в таком случае правдива.

Достоверный взгляд, как правило, определяется положением, при котором бухгалтер, на основе своего профессионального мнения, может и должен воспроизвести реальные данные по максимуму. Лишь бухгалтеры находят разумные компромиссы, которые позволяют осуществить информационное обеспечение управления процессами хозяйствования среди достоверности и необходимости убедительности.

Из полной совокупности фактов жизнедеятельности хозяйствования предприятия в бухгалтерском учете формируется лишь их конкретная часть, что значительно уменьшает реальность его информации и снижает вероятность по адекватному анализу финансового положения субъекта хозяйствования.

В целях осуществления бухгалтерского учета товарищество собственников жилья может самостоятельно формировать рабочий план счетов и приспособлять отдельные межотраслевые регистры бухгалтерского учета при соблюдении:

- единой методологической основы бухгалтерского учета, которая предполагает ведение бухгалтерского учета с учетом принципов начисления и двойной записи;
- сплошного отражения всех операций хозяйствования в регистрах бухгалтерского учета на основе первичных учетных документов;
- накопления и систематизации данных первичных документов в разрезе показателей, которые требуются для управления и контроля хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, а кроме того, для формирования бухгалтерской отчетности.

Для жилищно-коммунального хозяйства на сегодняшний день характерно понижение стимуляции к экономии энергоресурсов и улучшения финансового положения, иными словами выявления всевозможных резервов снижения затрат и улучшения уровня предоставляемых услуг.

Порядок ведения бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья, жилищно-строительных кооперативах, управляющих компаниях в настоящее время обделен вниманием финансовых органов, на основании чего, бухгалтеру УК приходится ориентироваться на старые инструкции с учетом изменений существующего законодательства. Ведение бухгалтерского учета выполняется на основании нормативных документов, которые имеют разный статус. Одни из них обязательны к использованию – Закон «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности, иные носят рекомендательный характер – План счетов, методические указания, комментарии.

Особенности осуществления деятельности формируют и особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ. Одной из ключевых задач выступает построение финансового отчета (как правило, годового), где для товарищей представлена полная и достоверная информация о функционировании ТСЖ. Кроме того, бухгалтерия ТСЖ формирует смету доходов и расходов ТСЖ на следующий год. Смета утверждается на общем собрании товарищей и в последующем считается главным планово-расчетным документом при осуществлении бухгалтерского учета ТСЖ. Проверку смет выполняет территориальная инспекция по жилищному надзору. Форма отчета для публикации установлена приказом Минстроя России «Об утверждении форм раскрытия информации в сфере управления многоквартирными домами» от 22.12.2014 № 882/пр.

Помимо этого, бухгалтерия ТСЖ обеспечивает представление отчетности и расчеты с налоговыми органами и внебюджетными фондами по оплате труда. Несмотря на некоммерческую сущность деятельности, ТСЖ в любом случае отчитывается и рассчитывается:

- с ИФНС – по 2-НДФЛ, 6-НДФЛ и среднесписочной численности;
- с ФСС – по 4-ФСС;
- с ПФР – по РСВ-1 и СЗВ-М.

Все перечисленные расчеты имеют отношение к выплате заработной плате лицам, которые заняты в обеспечении функционирования ТСЖ.

Обычно ТСЖ применяют общую систему налогообложения (ОСН). При этом:

- взносы собственников жилья – участников ТСЖ налогами с реализации не облагаются (п. 14 ст. 251 НК РФ касательно налога на прибыль; подп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ в части НДС);

- при наличии у ТСЖ основных средств (к примеру, хозяйственно-уборочной техники на балансе) ТСЖ на ОСН считается плательщиком налога на имущество (п. 1 ст. 373 НК РФ);

– все прочие поступления ТСЖ, помимо взносов на основную деятельность, включают признаки налогооблагаемых по прибыли либо по НДС, либо по тому и другому. Это, в том числе:

– суммы платежей в пользу коммунальных и снабжающих компаний, когда они присутствуют на счете ТСЖ до перечисления снабженцам и ТСЖ считается для собственников исполнителем услуг по оплате коммуналки;

– платежи собственников за индивидуальные услуги (к примеру, ремонт квартиры), когда они поступают, в первую очередь, в ТСЖ, а после перечисляются сторонним компаниям, которые реализуют услуги по факту;

– иные схожие ситуации, в том числе оказание услуг собственникам силами ТСЖ за дополнительную плату (сверх необлагаемых обязательных взносов).

Бухгалтерский учет в ТСЖ осуществляется с использованием стандартного плана счетов (утв. приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н). на основании плана и положений ПБУ 9/99 (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 32н) и ПБУ 10/99 (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 33н), учет взносов товарищей на выполнение деятельности осуществляется на счете 86, а поступления от деятельности, которая приносит доход, – на счете 90.

Особенности могут проявляться при учете операций, при которых ТСЖ считается исполнителем, который осуществляет сбор финансовых средств для последующей передачи их сторонним компания. В подобных ситуациях поступления представляются в качестве внереализационных доходов, а выплаты из них – в качестве внереализационных расходов компании.

Иная особенность функционирования ТСЖ – проведение капитального ремонта здания. В такой ситуации:

– средства, которые получены на капремонт, относятся к целевому финансированию, подлежат отдельному учету и не включаются в состав доходов для налогообложения⁵;

– капремонт может выполняться с бюджетной поддержкой (ч. 2 ст. 191 ЖК РФ).

Таким образом, учет и отчетность ТСЖ имеют собственные характеристики, обусловленные целями и задачами ТСЖ, а кроме того, функциями конкретного ТСЖ в управлении общим имуществом.

Ключевой составляющей рыночных отношений выступают договорные отношения между исполнителями и потребителями в ходе реализации работ и оказания услуг, которые регулируются нормами гражданского и жилищного законодательства.

⁵ Налоговый Кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс]: федер. закон от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ : (ред. от 23 апр. 2018 г.) Ч. 2, ст. 251 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Практика ведения бухгалтерской учета в ЖКХ позволяет установить некоторые его характеристики:

- управляющие компании имеют большое количество направлений целевого финансирования, которое имеет отношение к регулированию цен со стороны государства
- присутствие большого количества потребителей жилищно-коммунальных услуг формирует трудоемкость расчетного учета;
- при выполнении платы за жилищно-коммунальные услуги по одной счет-фактуре, достаточно трудным считается учет транзитных платежей;
- главной особенностью выступает организация учета расчетов с ресурсоснабжающими и другими компаниями.

1.3 Нормативное регулирование бухгалтерского учета в ТСЖ

Регулируют и разъясняют вопросы бухгалтерского учета в жилищном объединении следующие нормативные документы: Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ, приказы и письма Министерства финансов РФ, Федеральной налоговой службы, Управления ФНС по Томской области, Постановления Высшего арбитражного суда РФ и окружного Федерального арбитражного суда, Положения бухгалтерского учета (ПБУ) и другие нормативно-правовые и методические документы.

В помощь руководителям и бухгалтерам ТСЖ разработан сборник «Практические рекомендации по планированию и учету в ТСЖ, ЖСК, ЖК».

Бухгалтерский учет в компаниях ЖКХ не имеет отдельной законодательной базы. На основании норм ПБУ, методик, рекомендаций и разъясняющих писем Минфина компании ЖКХ самостоятельно разрабатывают способы ведения бухгалтерского и налогового учета и закрепляют их в локальном нормативном документе – учетной политике компании.

Помимо перечисленных документов задачи бухгалтерского учета по ст. 21 Федерального закона № 402-ФЗ регламентируются стандартами на федеральном уровне и с учетом соответствующей отрасли, рекомендациями по части бухгалтерского учета, стандартами субъекта хозяйствования.

В качестве одного из подобных стандартов можно выделить Положение по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, которое было утверждено на основании Приказа Минфина РФ от 6 октября 2008 года № 106н (ПБУ 1/2008). Построение учетной политики отводится главному бухгалтеру, подобное вытекает из п. 4 ПБУ 1/2008. Приказ (распоряжение) по учетной политике ТСЖ должно быть утверждено ее руководителем.

На основании ст. 5 ФЗ № 402-ФЗ в роли объектов бухгалтерского учета рассматриваются обязательства, активы, факты деятельности хозяйствования, финансовые источники функционирования субъекта хозяйствования, расходы и доходы, другие объекты в ситуации, когда подобное определено стандартами на федеральном уровне.

Бухгалтерский учет на основании п. 3 ст. 5 ФЗ № 402-ФЗ, должен выполняться постоянно с момента регистрации в органах государства до даты прекращения функционирования в ходе реорганизации либо ликвидации.

С целью определения операций на счетах бухгалтерского учета необходимо придерживаться Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его использования, которые утверждены Приказом Минфина РФ от 31 октября 2001 года № 94н (План счетов).

Однако в Плане счетов включается много счетов, которые, скорее всего, не будут применены ТСЖ по причине специфики его функционирования. Потому ТСЖ посредством установленного Минфином Плана счетов должно сформировать и утвердить собственный рабочий план счетов, то есть определить те счета бухгалтерского учета, что будут отражать выполняемые ТСЖ операции хозяйствования. Рабочий план счетов требуется утвердить приказом по учетной политике ТСЖ.

ПБУ 1/2008 включает позицию о том, что при построении учетной политики необходимо утверждать формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, документов для внутренней бухгалтерской отчетности, а кроме того правила документооборота и технология обработки информации учета (пункт 4 ПБУ 1/2008).

Первым шагом при построении правил документооборота выступает установление видов первичной документации учета, что будет применяться ТСЖ с целью подтверждения в документальном виде фактов деятельности хозяйствования.

Ст. 9 современного ФЗ № 402-ФЗ определено, что всякий факт деятельности хозяйствования должен в обязательном порядке подтверждаться первичной учетной документацией. Формы первичных документов определяет руководитель субъекта хозяйствования по представлению лица, на которое отведено ведение бухгалтерского учета. В аналогичном порядке утверждаются и формы регистров бухгалтерского учета, что вытекает из ст. 10 ФЗ № 402-ФЗ.

ФЗ № 402-ФЗ обязанности применять унифицированные формы первичных учетных документов не включает, как не содержит и запрета на применение унифицированных форм документов, разработанных Госкомстатом. Когда ТСЖ примет решение о применении унифицированных форм первичной документации, то подобное положение должно найти отражение в учетной политике.

Не следует забывать о том, что ТСЖ, руководствуясь ст. 29 ФЗ №402-ФЗ, должны хранить первичную учетную документацию, регистры бухгалтерского учета и бухгалтерскую отчетность в течение сроков, которые определены в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет.

На основании Информации Минфина Российской Федерации «Об особенностях формирования бухгалтерской отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2011)», при составлении бухгалтерской отчетности некоммерческие организации руководствуются:

- законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденным Приказом Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Минфина Российской Федерации от 6 июля 1999 года № 43н;
- Планом счетов бухгалтерского учета;
- Приказом Минфина Российской Федерации от 2 июля 2010 года № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

В соответствии с Федеральным законом о бухгалтерском учете бухгалтерская отчетность некоммерческой организации, а значит и ТСЖ, состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о прибылях и убытках;
- приложений к ним, предусмотренных нормативными правовыми актами;
- пояснительной записки.

Приказом Минфина Российской Федерации от 2 июля 2010 года № 66н, в составе приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках утвержден отчет о целевом использовании полученных средств, включаемый в состав бухгалтерской отчетности общественных организаций (объединений), не осуществляющих предпринимательскую деятельность и не имеющих кроме выбывшего имущества оборотов по продаже товаров (работ, услуг). Иным некоммерческим организациям указанным Приказом рекомендовано применять форму отчета о целевом использовании полученных средств при формировании соответствующих пояснений.

Исходя из ПБУ 4/99, некоммерческие организации не обязаны в составе бухгалтерской отчетности раскрывать информацию о наличии и изменениях уставного (складочного) капитала, резервного капитала и других составляющих капитала организации.

В соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности некоммерческим организациям разрешается не представлять отчет о движении денежных средств.

В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимость, расположенная внутри или за пределами многоквартирного дома. Из статьи 151 ЖК РФ следует, что средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества. На основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества (пункт 3 статьи 152 ЖК РФ);

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

Заблаговременную оценку финансового состояния некоммерческой организации разрешено сделать на основе вертикального и горизонтального анализа баланса реализации сметы расходов и доходов. Как правило, существенными формами бухгалтерской отчетности некоммерческой организации значится отчет о прибылях и убытках, бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании полученных средств и пояснительная записка.

Отличительной особенностью баланса некоммерческой организации значится то, что даже при действенной деятельности возможен «пустой баланс». К примеру, в случае, когда целевые средства, которые получены независимо от их величины полностью израсходованы в течение прошедшего года или основные средства не получены, материалы полностью списаны на выполнение целевых мероприятий, заработная плата или не начислялась, потому что в организации трудились волонтеры, или начислена и выплачена до конца финансового года, перечислены в бюджет налоги. Следовательно, для удачного анализа деятельности некоммерческой организации надобно рассмотреть такой документ, как отчет о целевом применении полученных средств.

Таким образом, выводы, которые можно получить при анализе статей баланса и отчета о целевом применении полученных средств, возможно противоположны анализу коммерческой фирмы.

К примеру, увеличение валюты баланса, возможно, говорить не только о наращении стоимости собственности некоммерческой организации, но и о безурочном или неполном растрачивании целевых средств. Повышение оборотов в отчете о целевом пользовании полученных средств не допускает делать прогнозов на следующие периоды, потому что организация в последующем году, возможно, просто не сумеет получить никакого целевого финансирования.

Факторы, которые определяют финансовую стабильность некоммерческих организаций, разделяются на внутренние и внешние.

Внешние факторы, которые причиняют существенное влияние на работу некоммерческой организации, дозволено разделить: на политико-правовые, социокультурные, экономические и технико-технологические. В каждой из данных четырех групп в качестве основных факторов, оказывающих большее влияние, надлежит выделить:

- политическую деятельность региональных, федеральных и местных органов власти, налоговую политику (среди политико-правовых факторов), законодательное регулирование деятельности НКО в РФ;

- качество и уровень жизни населения, традиции, обычаи, социальную дифференциацию населения, социальную активность и привычки населения (среди социокультурных);

- компьютерную грамотность, возможность подключения к Интернету и другим средствам связи, уровень развития соответствующей технологии и техники (среди технико-технологических факторов);

- официальный прожиточный минимум, развитость рыночной инфраструктуры, уровень конкуренции и направления инвестиционной политики (среди экономических факторов).

К внутренним факторам, которые оказывают существенное влияние на работу некоммерческой организации, можно отнести:

- структуру и объем деятельности некоммерческой организации;
- конкурентоспособность и качество услуг;
- потенциал, ресурсы коммерческой организации;
- результаты предпринимательской работы.

Соответственно, проведенный анализ действующей практики и теории предоставляет возможность установить ключевую суть жилищно-коммунального хозяйства в качестве экономической системы, которая играет важную роль в социально-экономическом развитии всякого государства, состоящую в воспроизведении продукта конечного потребления,

который удовлетворяет важнейшие потребности в благоприятных и безопасных условиях проживания, а кроме того, надлежащем содержании общего имущества.

Базой организации качественного синтетического и аналитического учета расчетов с населением выступает структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которая зависит от формы собственности на жилищный фонд. Расчеты представляют собой важную составляющую текущей, финансовой и инвестиционной деятельности компаний жилищно-коммунального комплекса. Правовой основой расчетов служат обязательства, которые возникают из договоров, заключенных с ресурсоснабжающими компаниями на поставку коммунальных услуг и с обслуживающими компаниями на содержание и ремонт многоквартирного дома.

Имеющееся многообразие жилищно-коммунальных услуг формирует необходимость создания такой системы бухгалтерского учета, которая помогла бы осуществлять учет всех выделенных объектов в жилищно-коммунальном хозяйстве. Помимо этого, оптимальная организация расчетных отношений поможет разработать наиболее эффективную модель взаимоотношений между компаниями жилищно-коммунального хозяйства и принять наиболее выгодные решения в управлении.

Таким образом, можно сделать вывод, что бухгалтерский учет в сфере ЖКХ имеет совокупность особенностей: особенную структуру затрат, большое число видов взаиморасчетов, и даже управление домами осуществляется как коммерческими, так и некоммерческими организациями, учет в которых различен.

2 Особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ

2.1 Бухгалтерский учет имущества

В п. 1 ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, наравне с лестницами, лифтами, инженерным оборудованием отнесен к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. Структура объекта усложняется после обмера площадей, которые подразделяются по назначению на:

- площадь жилых помещений;
- площадь нежилых помещений;
- площадь общих помещений.

Посредством такой градации единый объект учета — жилой дом состоит из таких компонентов:

- жилые помещения (квартиры) собственников;
- нежилые помещения собственников;
- общедомовое имущество (в том числе общие помещения, инженерные сети и оборудование, лифты и т. д.).

Выбытие внеоборотных активов при передаче инвестором площадей конечным потребителям (соинвесторам) сопровождается подписанием актов приемки-передачи по договорам долевого участия в инвестировании и отражается записью: дебет счета 91 «Прочие доходы и расходы», кредит счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» на сумму стоимости передаваемой площади. Применение счета 91 обусловлено п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации».

В ТСЖ могут входить только лица, либо уже зарегистрировавшие свое право собственности, либо те, кому будет оформлено право собственности на помещения в строящихся домах, и все они обязаны возмещать расходы на содержание. Расчет доли участия такого владельца может осуществляться на основе обмеров бюро технической инвентаризации, паспорта квартиры и данных договора на долевое участие в инвестировании, т.е. документов, являющихся основаниями регистрации права собственности.

Что касается размера передаваемого в управление ТСЖ общедомового имущества, то поскольку согласно ст. 143 ЖК РФ членство в ТСЖ является добровольным, теоретически в управление ТСЖ может быть передана только доля общего имущества, принадлежащая вступившим в него собственникам. Однако ЖК РФ закрепляет за ТСЖ определенные права на все общее имущество объектов, которым товарищество управляет, а в соответствии с п. 1 ст. 136 ЖК РФ собственники могут создать только одно ТСЖ.

Бухгалтер ТСЖ принимает на баланс имущество целиком, но в размере только тех отдельных частей общего имущества, которые на правах оперативного управления переходят товариществу при его создании. По общему правилу эти права подлежат государственной регистрации, но поскольку в случае с ТСЖ налицо ситуация, когда они являются объектом отношений между участниками (членами) организации и самой организацией, правомерность такой передачи для ТСЖ фиксируется в его уставе. Юридически получение права на оперативное управление долями закрепляется путем регистрации самого ТСЖ как юридического лица.

Соответственно, ТСЖ получает общее имущество в управление не от заказчика либо инвестора, а от собственников (на правах оперативного управления). От заказчика товарищество получает техническую документацию на объект, чертежи, спецификации и технические паспорта на установленное в доме оборудование, договоры на обслуживание, которые были временно заключены с обслуживающими организациями. Инвестор передает ТСЖ списки участников долевого инвестирования, размеры их долей, состав реализованных и нереализованных нежилых помещений, информацию о долевом соотношении в стоимости жилых помещений, нежилых помещений, общего имущества и земельного участка и т.д. Все это лишь частично отражается в бухгалтерском учете имущества, принятого в управление, а необходимо в большей степени для правильных расчетов, распределения долей участия и осуществления функций управления.

При последующей застройке и определенных условиях ТСЖ может выступать как заказчиком (приобретая участки земли) и инвестором (инвестируя средства в строительство), так и застройщиком (уполномочивая других лиц на реализацию проекта).

Выбытие внеоборотных активов при передаче инвестором площадей конечным потребителям (соинвесторам) сопровождается подписанием актов приемки-передачи по договорам долевого участия в инвестировании и отражается записью: дебет счета 91 «Прочие доходы и расходы», кредит счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» на сумму стоимости передаваемой площади. Применение счета 91 обусловлено п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации».

В бухгалтерском учете отдельные объекты учета, входящие в комплекс имущества, должны отражаться раздельно, поскольку каждый из этих объектов может быть идентифицирован отдельно от остального имущества, а также изменять свои характеристики в процессе управления. Например, земельный участок может измениться по размеру и соответственно по стоимости. Виды общего имущества могут быть определены на основании перечня, содержащегося в п. 1 ст. 36 ЖК РФ.

В соответствии с п. 6 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» ТСЖ должно отразить единый инвентарный объект (жилой дом), земельный участок и прочее общее имущество, принадлежащие собственникам на праве общей собственности, а товариществу на правах оперативного управления. В связи с тем, что некоторые элементы общего имущества (например, инженерные сети) в силу своего конструктивного единства в доме не могут быть выделены в самостоятельный объект учета, они должны учитываться в составе комплексного объекта (дома). Другие элементы общего имущества (элементы благоустройства, озеленения, ограждения) выступают как самостоятельные учетные единицы.

Наличие у ТСЖ прав, представляющих собой ограниченный вариант права собственности, установлено п. 2 ст. 137 ЖК РФ. По своим признакам это соответствует праву оперативного управления, определенному в ст. 296 ГК РФ.

Бухгалтерский учет общего имущества характеризуется прежде всего тем, что оно применяется для оказания услуг собственникам, чтобы они могли использовать по назначению свои квартиры.

Общее имущество, находящееся в управлении ТСЖ, представляет собой один из активов товарищества. Любое управление предполагает наличие определенного объекта управления и прав на осуществление управления этим объектом. Как правило, любая управляющая коммерческая компания при получении объекта в оперативное управление ставит его на баланс как основное средство. В случае с некоммерческим товариществом отражаемое на его балансе имущество является моментным показателем стоимости общего имущества в составе «Фонда во внеоборотных активах» по счету 86 «Целевое финансирование».

Кроме того, это имущество используется в течение длительного времени, и ТСЖ не предполагает его последующую перепродажу.

Другим важным критерием является то, что общее имущество собственников обладает способностью приносить основную экономическую выгоду, снижая стоимость обслуживания, позволяя использовать некоторое имущество для получения дополнительных доходов (например, площади стен фасадов, присоединения к своим сетям других объектов за плату и т. п.).

Принятие к учету имущества каждого вида будет отражаться по дебету счета 08 «Вложения во внеоборотные активы» на субсчете «Приобретение отдельных объектов основных средств» в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование».

В ПБУ 6/01 и Законе «О бухгалтерском учете» установлено, что первоначальной стоимостью безвозмездно полученных основных средств признается их текущая рыночная

стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету. Таким образом, у ТСЖ, получающего в управление общее имущество, возникает необходимость подтвердить рыночную цену полученного объекта.

Таким образом, установленная при вступлении в ТСЖ рыночная цена общего имущества последовательно должна применяться и в дальнейшем. В п. 14 ПБУ 6/01 установлено, что стоимость основных средств, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, не подлежит изменению, кроме случаев, установленных законодательством Российской Федерации. Следовательно, при отсутствии фактов достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации стоимость общего имущества меняться не должна.

В бухгалтерском учете ТСЖ стоимость отдельных объектов общего имущества отражается на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет «Вложения в приобретение отдельных объектов основных средств». Аналитический учет внутри этого субсчета будет вестись по каждому основному средству. Несмотря на материальное единство участка земли и построенного на нем строения, юридически такие объекты, как и их благоустройство, являются самостоятельными. ТСЖ организует аналитический учет так, чтобы впоследствии при отражении этих объектов на счете 01 «Основные средства» можно было бы определить стоимость переданного в управление имущества по его составным частям: общедомовое имущество, нежилые помещения в общей долевой собственности, земельный участок, объекты благоустройства и т.п.

Аналитический учет по счету 01 «Основные средства» ведется по однородным группам основных средств и по отдельным инвентарным объектам. В целях учетной классификации такими объектами для ТСЖ являются:

- общие элементы жилого дома в размере принятого в управление общего внутридомового имущества;
- нежилые помещения в общей долевой собственности;
- земельный участок;
- объекты внешнего благоустройства и т. д.

Основной принцип, который соблюдается ТСЖ, заключается в том, что стоимость этих объектов будет меняться только в случае достройки, дооборудования и т.п., т.е. ее оценка в балансе может измениться только при фактическом изменении имущества, влияющем на его потребительские свойства (например, установка в подъездах металлических дверей с кодовыми замками, оборудование детской площадки и т. п.). После этих операций у ТСЖ имеется сальдо по счетам 01 и 86, причем сальдо последнего отражает как стоимость переданного в управление общего имущества, так и дополнительные затраты,

которые могут подлежать возмещению членами товарищества в виде целевых или членских взносов.

Завершая операции с основными средствами, товариществу необходимо отразить источник финансирования. Для этого могут быть предложены два варианта:

Первый вариант — дебет счета 86 «Целевое финансирование», кредит счета 83 «Добавочный капитал». Данная запись содержится только в инструкции по применению Плана счетов, который не имеет статуса нормативного акта, и, следовательно, не обязательна.

Второй вариант — дебет счета 86 «Целевое финансирование», кредит счета 86, субсчет «Фонд во внеоборотных активах» — рекомендован Экспертным советом по методологии бухгалтерского учета в некоммерческих организациях (кроме бюджетных) при ИПБ России и Клубе бухгалтеров и аудиторов некоммерческих организаций.

Товарищество собственников жилья имеет право учитывать и оценивать принимаемое в управление имущество на основании следующих документов:

- устав ТСЖ — основной документ, которому должна соответствовать как уставная, так и коммерческая деятельность товарищества;

- техническая документация на дом и документы о государственной регистрации позволяют выявить распределение площадей по их назначению, а также состав общего имущества, виды собственности на индивидуальное имущество и состав владельцев;

- распоряжение Комитета по земельным ресурсам и землеустройству устанавливает границы земельного участка, закрепленного за объектом, и его общую площадь;

- информация заказчика-застройщика о стоимостном соотношении долей общего имущества собственников (или экспертная оценка) позволяет обоснованно выделять доли отдельных элементов по стоимости;

- заявление домовладельцев о вступлении в ТСЖ — основание для принятия к учету изменения в структуре членства. В ст. 143 ЖК РФ установлено, что членство в ТСЖ у собственника возникает именно с подачей заявления о вступлении в товарищество.

Перечисленные документы выступают основанием для возникновения прав и обязанностей, но их недостаточно для целей бухгалтерского учета, потому в учетной политике дополнительно требуется зафиксировать:

- выбранные способы определения рыночной цены объектов;

- разработать и утвердить применяемую форму (документ) и методику расчета отдельных составляющих общедолевой собственности.

В собственности ТСЖ может находиться движимое имущество, а также недвижимость, расположенная внутри или за пределами многоквартирного дома. Из статьи 151 ЖК РФ следует, что средства ТСЖ состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества. На основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества (пункт 3 статьи 152 ЖК РФ);
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

2.2 Бухгалтерский учет доходов и расходов

На текущий момент, как уже говорилось ранее, ТСЖ относится к некоммерческим организациям, членами которых выступают собственники жилья МКД. Формируется подобная структура, кроме того, для оптимального управления, санитарного и технического содержания МКД.

Ключевым документом, посредством которого формируется и осуществляется ведение бухгалтерского учета в ТСЖ, выступает его бухгалтерская и финансовая отчетность – смета доходов и расходов товарищества, которая утверждается общим собранием членов, проводимы ежегодно.

Такая смета (в качестве плана финансовой деятельности за год (годового бюджета) товарищества) считается основным компонентом финансового планирования. При таком часть по доходам в смете содержит в себе целевые поступления от членских взносов, из бюджета и иные поступления; часть по расходам – статьи на содержание и обслуживание общего имущества ТСЖ, ремонт жилищного фонда и иные затраты.

В роли начальной информации при построении на очередной период могут выступать:

- бюджет предыдущих периодов и его реализация;
- инфляционные условия;
- технические особенности объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- подразумеваемая оплата труда персонала товарищества;
- цены на услуги по обслуживанию, эксплуатации и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- остатки финансовых ресурсов предыдущих периодов;
- остатки материальных ресурсов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Часть по расходам в смете товарищества может содержать такие виды расходов:

- расходы административно-управленческого характера;
- расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- отчисления в сформированный товариществом фонд капитального ремонта МКД и др.

Обязательные платежи и взносы собственников помещений в многоквартирном доме признаются целевыми поступлениями на содержание созданной некоммерческой организации и ведение уставной деятельности ТСЖ. Расходование поступивших платежей происходит согласно сметы и на основании счетов поставщиков. Итоги расходования ТСЖ поступивших платежей и взносов утверждаются в виде финансового отчета. Финансовый отчет необходимо утвердить на общем собрании членов ТСЖ, о чем составить соответствующий протокол. В таком случае расходование средств ТСЖ будет признано целевым.

Кроме этого, ТСЖ может с целью получения коммерческого дохода: сдавать в аренду часть площадей, принадлежащих на правах собственности, размещать на депозитных счетах свободные денежные средства взимать пени от просрочки квартплаты.

Часть доходов в смете товарищества может формироваться из таких видов поступлений:

- платежи и взносы обязательного характера членов товарищества;
- доходы от иной деятельности хозяйствования товарищества.

Когда ТСЖ функционирует по УСН (ст. 346.12 НК РФ), в таком случае расценка поступлений денежных ресурсов выполняется следующим образом. При УСН важно не вносить в книгу учета доходов те ресурсы, что разрешается не облагать налогами, а регистрировать в соответствующем журнале, в противном случае налоговой инспекцией подобное будет расцениваться как нарушение и потребуются оплатить налоги за все, что внесено в книгу.

К примеру, по статье «содержание и ремонт дома» плату должны вносить абсолютно все жильцы, как вступившие в ТСЖ, так и не ставшие его членами (п.2 ст. 153 ЖК РФ). Те

денежные ресурсы, которые получены от первых, требуется рассматривать в качестве членских взносов (п.1, п.2 ст. 26 Закона №7-ФЗ). С позиции налогообложения, подобные финансовые вложения должны быть сочтены целевыми поступлениями, которые не подлежат УСН (ст. 346.15, пп.14 п.1 ст. 251 НК РФ).

Плата же жильцов, который не вступили в ТСЖ, за ремонт и содержание МКД не будет рассматриваться как льготные поступления и облагается налогом по УСН, о чем определено в Письме Минфина РФ от 30.12.2011 N 03-11-06/2/188.

Та же участь постигает следующие взносы от членов ТСЖ:

- вступительные, а кроме того, паевые;
- отчисления на ремонт;
- отчисления на капитальный ремонт.

Перечисленные денежные ресурсы от членов ТСЖ не облагаются налогом по УСН.

При этом, требуется принимать во внимание, что всякие пожертвования от членов ТСЖ, как определено в пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ, не подлежат налогообложению по УСН. При реализации услуг либо работ юридическим лицом либо ИП для ТСЖ на безвозмездной основе, стоимость таких работ также не включается в налогооблагаемые доходы, о чем определено в пп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ.

Плата за жилье и коммунальные услуги, по Письму Минфина РФ от 05.10.2011 N 03-11-06/2/136, подлежат обложению налогом по УСН, в качестве нецелевых. Но судебная практика определяет, что такое мнение может быть оспорено по следующим аргументам: «плата за коммуналку» выполняется транзитом, не формируя экономической выгоды, а потому не подлежит налогообложению.

Для целей бухгалтерского учета в ТСЖ счет 86 «Целевое финансирование» считается одним из базовых. На нем определяются все поступления средств в ТСЖ. Субсчета счета 86 определяют источники поступления средств и их назначение. Величина прибыли, которая получена от деятельности предпринимательства ТСЖ, также должны определяться на счете 86, потому как они передаются на финансирование его деятельности согласно уставу.

При ведении бухгалтерского учета в ТСЖ проводки со счетами 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы» выступают с целью определения операций по расходованию средств целевого финансирования. Применение счета 26 считается более целесообразным.

ТСЖ ведут бухгалтерский учет и отчетность самостоятельно либо прибегают к помощи сторонних организаций – бухгалтерских компаний. Оказание бухгалтерских услуг в такой ситуации также относится к расходам общехозяйственного типа и учитывается на счете 26.

Учет затрат и материалов выполняется аналогично учету в УК. А вот поступают ДС:

– как членские взносы участников ТСЖ;

– целевое финансирование из бюджета;

– коммерческая деятельность, которая выполняется для привлечения дохода дополнительного уровня.

Минфин РФ в своем письме от 04.08.2017 N 03-11-11/49885 определил, как ТСЖ и ЖСК должны вести учет доходов и расходов при использовании УСН.

Ведомство определяет, что доходы управляющих организаций (в том числе ТСЖ, ЖСК) в форме платежей собственников помещений за предоставленные им коммунальные услуги не относятся к целевым поступлениям и средствам целевого финансирования для целей налогообложения.

Такие платежи определяются в структуре доходов при установлении объекта налогообложения по УСН. При подобном если ТСЖ использует УСН с объектом налогообложения «доходы минус расходы», то коммунальные платежи одновременно с отражением их в доходной части ТСЖ (ЖСК) принимает к вычету в структуре расходов, потому как они перечисляются соответствующим компаниям, которые предоставляют и оказывают такие услуги.

Особого внимания требует отражение платежей, поступивших за коммунальные услуги. Если в уставе товарищества не прописана его обязанность снабжать жильцов теплом, электроэнергией и т.д., бухгалтер формирует следующие проводки:

Д 62 (76) – К (90) – начисление коммунальных платежей;

Д 50 (51) – К 62 (76) – поступление средств от жильцов.

Полученные деньги включаются в состав доходов и увеличивают единый налог.

Чтобы оптимизировать налогообложение, компания может заключить с жильцами агентские договора. В этом случае проводки будут выглядеть так:

Д 76 – К 62 – начисление;

Д 76 – К 90 – отражение агентского вознаграждения;

Д 50 (51) – К 76 – получение платежей от жильцов.

При таком подходе в состав «упрощенных» доходов включается только агентское вознаграждение.

Совместно с этим, когда функционирование ТСЖ, исходя из договорных обязательств, считается посреднической деятельностью по закупке по поручению собственников помещений в МКД жилищно-коммунальных услуг, то доходом компании будет выступать комиссионное, агентское либо другое аналогичное вознаграждение.

В связи с тем, что функционирование ТСЖ выполняется с учетом сметы и не имеет собственной целью формирование прибыли, налогооблагаемый финансовый результат будет равен нулю при условии отсутствия дополнительной деятельности предпринимательства. А платежи собственников за услуги ТСЖ считаются членскими взносами и относятся к целевому финансированию, который учитывается на счете 86 «Целевое финансирование». При таком входной НДС вносится в структуру затрат.

Чаще всего ТСЖ также осуществляет сборно-распределительную функцию между ресурсоснабжающей компанией и потребителями ресурсов (Рисунок 2).

Рассмотрим основной и самый распространенный из способов, который закреплен в п. 6.2 ст. 155 ЖК РФ, при которой ТСЖ считается стороной договора о возмездном оказании услуг. В таком случае все поступления от собственников МКД относятся к выручке компании, а выполненные расчеты за ресурсы, услуги сторонних организаций и т. п. – к расходам (Рисунок 2).

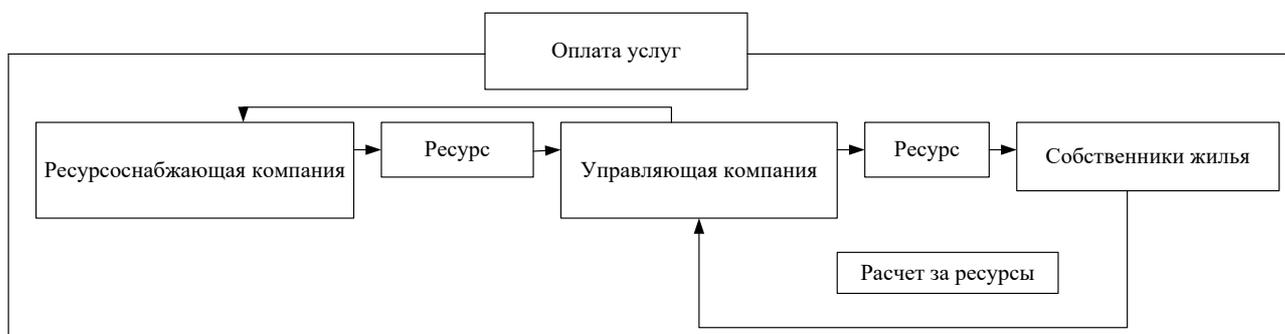


Рисунок 2 – Схема осуществления сборно-распределительной функции

Но поскольку ТСЖ не взимает комиссии за услуги посредничества, то такие средства, кроме того, считаются целевыми и определяются на счете 86 «Целевое финансирование» (письмо Минфина от 29.10.1993 № 118), а коммунальные платежи отражаются транзитом через 76-й счет (Таблица 1).

Таблица 1 – Бухгалтерские проводки

Дт	Кт	Содержание
76	86	Начислены обязательные платежи за коммунальные услуги собственникам квартир МКД по смете
10	60	Закуплены материалы
20	10	Списаны материалы
20	60 (76)	Отражены затраты на закупку услуг, включая НДС
26	60	Затраты на управление ТСЖ
26	70	Заработная плата управленческого персонала ТСЖ
51	76	Поступили ДС от собственников МКД за потребленные услуги
60	51	Оплачены коммунальные услуги ресурсоснабжающих организаций
86	20	Взносы собственников направлены на погашение затрат за потребленные услуги

В вышеуказанном письме Минфина от 29.10.1993 № 118 с целью учета целевых средств рекомендуется применять счет 96. Различия между счетами связаны с утверждением нового плана счетов приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н – 86-й считается «правопреемником» старого 96-го счета.

Помимо деятельности по уставу ТСЖ могут заниматься предпринимательством.

Бухгалтерский учет коммерческой деятельности ведется аналогично учету в УК, но прибыль от нее не распределяется между руководством либо членами ТСЖ, а передается на достижение целей образования товарищества (п. 4 ст. 50 ГК РФ).

Проводка при подобном формируется следующая:

Дт 99 «Прибыли/убытки» Кт 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Дт 84 «Нераспределенная прибыль» Кт 86 «Целевое финансирование».

Доходы и расходы от предпринимательской деятельности ТСЖ вносятся в налогооблагаемую базу при налогообложении прибыли (либо УСН).

Таким образом, можно заключить, что Отчет о финансовой деятельности ТСЖ за прошлый годовой период – один из ключевых документов, из которых члены товарищества, другие лица могут получить данные о финансовом состоянии дел товарищества. Особое значение в такой ситуации приобретает бухгалтерская отчетность товарищества, потому как в ней содержатся ключевые финансовые показатели деятельности товарищества по результатам года.

2.3 Особенности составления отчетности

В ТСЖ бухгалтерский учет предполагает учет всех выполняемых операций, которые имеют непосредственное либо косвенное отношение к самому товариществу. Специалист, которому поручается ведение такого учета, должен формировать первичную документацию, сведения из которой требуется распределять с учетом соответствующих регистров.

При формировании бухучета в товариществе, в обязательном порядке должны в соответствующем регистре учета отмечаться приходящие денежные ресурсы, посредством которых формируется капитал:

- взносы на капитальный ремонт;
- поступления в форме вступительных и членских взносов;
- пени и штрафы за не вовремя оплаченные услуги коммунального характера (в данном случае не учитывается начисление и квартплаты в полном объеме);
- субсидий;

– разности между полученными коммунальными платежами и их стоимостью по факту;

– доходов, которые получены при осуществлении коммерческой деятельности и т.д.

Когда собственникам объектов недвижимости были начислены коммунальные платежи, то они должны определяться на определенных бухгалтерских счетах. Разность, которая формируется между фактической и номинальной стоимостью коммунальных платежей подлежит налогообложению, по ставкам, которые определены существующим законодательством. Когда на расчетный счет приходит оплата коммунальных услуг от владельцев недвижимости, которые не вступили в ТСЖ и не заключили с ним договора на оказание агентских услуг, то на них бухгалтерия ТСЖ должна начислять налоги в полном объеме.

Особенности бухгалтерского учета в ТСЖ состоят в следующем:

1. По результатам отчетного периода (обычно, это календарный год) формируется финансовая отчетность ТСЖ, которая передается членам товарищества с целью изучения. В отчетах должна быть определена достоверная информация, из которой собственники недвижимости смогут узнать о функционировании товарищества, а кроме того, о том, какая была получена прибыль ТСЖ.

2. Бухгалтерами формируется смета расходов и доходов на последующий период, которая должна быть утверждена на общем собрании членов товарищества. В последующем как раз на такой документ будут опираться специалисты, осуществляя бухгалтерский и налоговый учет в ТСЖ.

Данные, которые касаются вопросов исполнения утвержденной сметы за период отчета, должны быть размещена на официальном ресурсе ТСЖ. Обязанность за выполнение проверки подобных смет Федеральным законодательством возлагается на инспекцию по жилищному надзору (территориальную).

Основные бухгалтерские проводки в ТСЖ представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Основные бухгалтерские проводки в ТСЖ

Дт	Кт	Содержание
76	86	Задолженность по взносам, которая числится за членом общества
62	90	Задолженность, которая числится за собственником объекта недвижимости, который отказался вступать в общество
26	70, 69, 02, 10	Расходы, которые появляются при содержании имущества, что принадлежит обществу
26	68	Начисление налога при упрощенной системе налогообложения
26	60	Издержки, которые несет товарищество при содержании в должном техническом состоянии числящихся за ним помещения, а кроме того, оплата услуг сторонних организаций, которые осуществляют их обслуживание

Окончание таблицы 2

Дт	Кт	Содержание
86, 20	26	Распределение издержек общества, которые имеют отношение к техническому обслуживанию имущества, между собственниками недвижимости, что отказались от членства в ТСЖ
90	20	Списание издержек, что понесены обществом, на содержание имущества, которое не считается собственностью участников ТСЖ
90	51	Расходы, которые связаны с обслуживанием расчетного счета, начисленные комиссии и т. д.
99	84	Выполнение реформации баланса, когда по результатам отчетного периода обществом была получена прибыль
84	86	Применение нераспределенной прибыли общества на целевое финансирование
76, 62	84	Предъявление убытков общества к возмещению
86, 20	96	Создание специального фонда, средства которого могут расходоваться на проведение ремонтных работ

Бухгалтерские проводки товарищества, которое реализует деятельность на УСН, представлены в таблице 3.

Таблица 3. Бухгалтерские проводки товарищества, которое реализует деятельность на УСН

Дт	Кт	Содержание
76	86	Начисление членам общества обязательных взносов, которые должны быть внесены в утвержденные на общем собрании сроки, в том числе взносы, которые сдаются всеми собственниками на проведение капитального ремонта
50, 51	76	Поступление на расчетный счет либо в кассу взносы от владельцев объектов недвижимости (исключением выступают взносы на проведение капитального ремонта, потому как такие суммы должны аккумулироваться на специальном счете)
55	76	Поступление от членов общества взносов, которые предназначены для проведения капитального ремонта
20,3	60,76	Отражаются издержки текущего периода, которые связаны с обслуживанием и управлением имуществом ТСЖ
86	20,26	Списываются издержки, которые понесло общество при управлении и обслуживании имущества (затраты неслись с использованием средств из фонда, который создан для целевого финансирования)

Бухгалтерский учет в ТСЖ предполагает обязательное построение отчетов, которые требуется сдавать как в ФНС, так и в органы статистики и во внебюджетные фонды.

Исходя из Информации Минфина Российской Федерации «Об особенностях формирования бухгалтерской отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2011)», при формировании бухгалтерской отчетности некоммерческие организации руководствуются:

- законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете;

– Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, которое утверждено Приказом Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

– Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Минфина Российской Федерации от 6 июля 1999 года № 43н;

– Планом счетов бухгалтерского учета, который был рассмотрен ранее в работе;

– Приказом Минфина Российской Федерации от 2 июля 2010 года № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;

– другими нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету.

На основании Федерального закона о бухгалтерском учете бухгалтерская отчетность некоммерческой организации, а, соответственно, и ТСЖ, состоит из:

– бухгалтерского баланса;

-отчета о прибылях и убытках;

– приложений к ним, который предусмотрены нормативными правовыми актами;

– пояснительной записки.

Приказом Минфина Российской Федерации от 2 июля 2010 года № 66н, в составе приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках утвержден отчет о целевом использовании полученных средств, который включается в структуру бухгалтерской отчетности общественных организаций (объединений), что не осуществляют предпринимательскую деятельность и не имеют кроме выбывшего имущества оборотов по продаже товаров (работ, услуг). Иным некоммерческим организациям указанным Приказом рекомендовано применять форму отчета о целевом использовании полученных средств при формировании соответствующих пояснений.

Исходя из ПБУ 4/99, некоммерческие организации не обязаны в составе бухгалтерской отчетности раскрывать информацию о наличии и изменениях уставного (складочного) капитала, резервного капитала и других составляющих капитала организации.

В соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности некоммерческим организациям разрешается не представлять отчет о движении денежных средств.

Бухгалтерский учет в ТСЖ имеет некоторые свои особенности, хотя и строится на общих для этого вида деятельности началах. Ключевая цель составления бухгалтерской отчетности – достоверное отображение фактического финансового состояния организации. Она формируется по окончании какого-либо отчетного периода. ТСЖ, как правило, отчитывается по итогам года.

Все члены товарищества имеют право подробно изучить бухгалтерские отчеты, потому что прибыль товарищества – это те данные, которые скрывать от собственников запрещено. Изучив финансовые документы с итогами предыдущего периода, члены товарищества смогут принять правильные решения на последующий период.

Так, бухгалтерия ТСЖ составляет смету расходов и доходов на следующий финансовый год, и такую смету требуется утвердить на общем собрании собственников. Утвержденная смета впоследствии станет костяком для ведения бухгалтерского учета в ТСЖ.

После того как смета будет утверждена, ее необходимо разместить на официальном сайте товарищества и на федеральном ресурсе reformagkh.ru. После товариществу требуется отчитаться о том, как эта смета исполняется.

Контроль за следованием нормам законов при расходовании средств принадлежит органам жилищного надзора. Именно территориальная инспекция жилнадзора проверяет сметы и ведение отчета по их исполнению (форма раскрытия информации в сфере управления многоквартирными домами, утвержденная приказом Минстроя от 22.12.2014 № 882/пр).

Ведение бухгалтерского учета для ТСЖ осуществляется для решения следующих задач:

- учет и обработка сведений, касающихся текущей деятельности товарищества;
- контроль за законностью совершения всех операций товарищества; финансовая аналитика.

Вся бухгалтерская отчетность формируется посредством такого документа, который разрабатывается бухгалтерией и утверждается общим собранием собственников жилья. В данном случае подразумевается смета доходов и расходов. Смету требуется составлять каждый год на будущий год.

Одной из важнейших форм финансового анализа выступает отчет о финансовой деятельности, который каждый год составляется бухгалтерией ТСЖ и размещается для всеобщего ознакомления членов товарищества.

Помимо отчета для собственников, работники бухгалтерии также составляют отчеты для налоговых органов, отделений Росстата, различных внебюджетных фондов.

Таким образом, в целом бухгалтерский учет в ТСЖ предполагает формирование таких финансовых документов отчетного характера:

- реестр собственников – членов ТСЖ;
- бухгалтерский баланс;
- отчет о результатах деятельности;

– отчет о целевом использовании денежных средств.

Дополнительно ТСЖ сдает отчеты следующих видов:

– Контролирующий орган Вид отчета ФНС Форма 6-НДФЛ;

– Форма 2-НДФЛ;

– Среднесписочная численность сотрудников ПФР Форма СЗВ-М;

– Форма РСВ-1 ФСС Форма 4-ФСС.

Информация о финансовой деятельности в товариществе собственников жилья должна быть прозрачной. Законом очерчены рамки такой информации, которую правление обязано обнародовать. Все, что в эти рамки не включается, становится публичным только на усмотрение руководства товарищества.

К примеру, у ТСЖ нет обязанности показывать собственникам: данные по движению средств по счетам. Если один из собственников жилья в МКД обратится в суд за предоставлением ему соответствующей информации, то получит отказ. И такие случаи в практике уже были. Подобный отказ будет мотивирован: данная информация не входит в круг сведений о хозяйственной деятельности ТСЖ, которые согласно ч. 10 ст. 161 ЖК РФ и п. 9 Стандарта раскрытия информации (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731), должны быть публичными. В п. 5 ПБУ 4/99 содержится перечень информации, которая должна быть раскрыта в рамках бухгалтерской отчетности. Сюда включается баланс, отчет о прибылях и убытках, приложения к ним и пояснительная записка, а кроме того, аудиторское заключение.

Аудит в ЖКХ – это не столько проверка бухгалтерской отчетности и финансовой документации, сколько оказание аудиторских услуг, способствующих урегулированию экономико-финансовых, правовых и трудовых отношений в отрасли.

При оказании аудиторских услуг учитывается специфика ЖКХ, которая состоит в единстве взаимоотношений между физическими и юридическими лицами, потребляющими жилищно-коммунальные услуги, компаниями, которые производят такие услуги, и органами местного самоуправления, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и федеральными органами управления, которые в пределах собственной компетенции регулируют такие отношения. ЖКХ – единственная отрасль, которая имеет такую сквозную взаимозависимость всех этих уровней: потребления, производства и управления.

При проведении аудита тарифов обязательным элементом проверки выступает экономический анализ деятельности предприятий, который и позволяет определить, из каких статей затрат складывается производственная себестоимость компания, какие производственные, экономические показатели закладываются в расчет тарифов, насколько

эти показатели достоверны и соответствуют реальным или нормативным потребностям предприятий.

В условиях проводимой реформы ЖКХ нашли развитие такие направления аудита, как финансовый и технологический. Аудит в ЖКХ считается реальной помощью для специалистов и служит усилению процесса регулирования и контроля за ценообразованием на всех уровнях формирования стоимости оплаты жилья и коммунальных услуг.

Обязательная аудиторская проверка экономического обоснования тарифов будет считаться одним из методов антимонопольного регулирования ценообразования компаний – естественных монополистов⁶.

Помимо этого, как элемент регулирования и контроля за ценообразованием в ЖКХ введена обязательная аудиторская экспертиза экономического обоснования тарифов, которая позволит выявить неэффективные и необоснованные затраты, включаемые в расчеты тарифов, определить пути снижения себестоимости производства на всех уровнях ценообразования данных. Экспертное заключение оценивает достоверность данных и экономическую обоснованность в финансовых средствах по видам услуг.

Исследование вопросов контроля на предприятиях ЖКХ в условиях проводимой реформы приводит к выводу, что появление нового направления аудита – финансово-технологического – и проведение обязательной экспертизы экономического обоснования тарифов позволит добиться существенного снижения себестоимости и обеспечит защиту экономических интересов потребителей⁷.

Таким образом, можно сделать вывод, предприятия несут большие финансовые потери из-за нечеткой организации производства и управления, что проявляется в неэффективном использовании рабочей силы, отсутствии у сотрудников дисциплины производства, ответственности за своевременность и качество выполняемых работ, в неэффективном документообороте.

В таких условиях аудит необходим как организующий фактор. Ведь ключевые его задачи в отрасли – не только выявление неэффективных затрат, но и поиск резервов, расширение финансовых возможностей предприятий, обоснование и подтверждение правомерности принимаемых решений как руководителями предприятий, так и органами местного самоуправления. По результатам аудита предприятий ЖКХ намечаются мероприятия по сокращению дефицита статей расходов ЖКХ.

В процессе аудита жилищно-коммунальных предприятий проверяется не только организация учета затрат, но и методика расчетов экономически обоснованных тарифов.

⁶ Когденко В. Г., Мельник М. В. Экономический анализ в аудите: учеб. пособие. М., 2014. С. 142.

⁷ Рогуленко Т. М., Пономарев С. В. Основы аудита: учебник. М., 2014. С. 235.

Кроме бухгалтерских отчетов товарищество должно сдавать такие формы, которые связаны с начислением и выплатой заработной платы:

ФНС:

- Форма 6-НДФЛ и Форма 2-НДФЛ;
- Среднесписочную численность сотрудников.

ПФР:

- Форма СЗВ-М;
- Форма РСВ-1.

ФСС:

- Форма 4-ФСС.

Если осуществляется деятельность ТСЖ на УСН, то требуется в ФНС сдавать соответствующую декларацию. Необходимо заметить, что ТСЖ при УСН освобождается от уплаты следующих налогов:

- на прибыль;
- на имущество;
- НДС.

Налогообложение при УСН предполагает возможность для товарищества самостоятельно устанавливать для себя ставку:

- к доходу применяется ставка 6%.
- к разнице между доходом и расходом применяется ставка 15%.

ТСЖ на ОСНО обязано начислять и уплачивать в бюджет все предполагаемые законодательством налоги и сборы, а кроме того, подавать в контролирующие органы соответствующие декларации. За несвоевременную подачу отчетности к ответственным лицам товарищества будут применены штрафные санкции и начислены пени.

Каждое созданное собственниками объектов недвижимости ТСЖ имеет право самостоятельно выбрать для себя систему налогообложения. Федеральным законодательством предусмотрено для таких товариществ следующие налоговые режимы:

- УСН.
- ОСНО.

Упрощенную систему в 2018 году ТСЖ может применять, если отвечает критериям: выручка менее 120 млн. руб., сотрудников не более 100, стоимость основных средств 100 млн. руб. и меньше. Объектом налогообложения выступает доход либо доход, уменьшенный на величину расходов. Ставки при этом разные: 6% в первом случае и 15% – во втором. Это стандартный размер, на уровне региона они могут быть снижены.

НДФЛ и взносы в ПФР и ФСС рассчитываются в обычном порядке, за исключением размера страховых тарифов: они могут быть снижены с 30 до 20% (это не касается взносов за травматизм и профзаболевания, но их тариф не так велик – 0,2%). Пониженный тариф в размере 20% применяется, если: не менее 70% выручки идет от управления недвижимостью, выручка не превысила 79 млн. руб. в 2016 г. / 120 млн. руб. в 2017 г.

Выгодность использования УСН зависит от нескольких факторов, в том числе: установленной в регионе ставки; вероятности получения убытков или минимальной прибыли, при которой придется оплачивать «минимальный 1%» от дохода; возможность освобождения от НДС и применения пониженных тарифов в пенсионный фонд и фонд соцстраха. Выбор схемы налогообложения требует подробного анализа перечислений в бюджет для каждого конкретного случая. Только тогда решение будет эффективным и выгодным для домовладельцев.

В процессе проведения государственной регистрации ТСЖ его собственники могут выбрать упрощенную систему налогообложения. Если они не укажут это в соответствующем заявлении, то ТСЖ будет автоматически переведено на общую систему налогообложения. На специализированных интернет ресурсах размещена пошаговая инструкция, которая позволит собственникам недвижимости избежать ошибок при проведении регистрационных мероприятий.

При установлении базы налогообложения бухгалтера таких товариществ должны четко различать, какие из полученных средств могут считаться доходом, а какие не будут облагаться налогом. Если на расчетный счет поступят средства от собственников недвижимости в виде взносов на проведение капитального ремонта, то они не будут попадать под налогообложение. Но, в тоже время, если денежные средства на эти же цели поступят от владельцев недвижимости, которые отказались вступить в ТСЖ, то они будут считаться доходом товарищества.

Все полученные средства на расчетный счет либо в кассу товарищества бухгалтера должны учитывать отдельно. Кроме того, в соответствующих регистрах должен вестись соответствующий учет всех издержек, которые были понесены за счет целевых поступлений. По итогам всякого периода бухгалтера должны формировать отчетность, которая передается в контролирующие органы. В установленные законодательством сроки они должны перечислить в бюджет все налоги. При нарушении требований Налогового Кодекса РФ, к ТСЖ будут применены.

Таким образом, учет и отчетность ТСЖ имеют свою специфику, обусловленную целями и задачами ТСЖ, а также функциями конкретного ТСЖ в управлении общим имуществом.

Деятельность по управлению МКД носит характер непрерывности и сопровождается финансовыми потоками. Все потоки финансового характера сосредоточены в управляющей компании. Базой их выступают платежи собственников и нанимателей жилья за жилое помещение и коммунальные услуги, которые управляющая компания передает поставщикам и подрядчикам за реализованные работы и услуги.

ТСЖ считается некоммерческой организацией, потому не все бухгалтерские стандарты распространяются на порядок осуществления учета в товариществе в части уставной непредпринимательской деятельности.

Бухгалтерский учет в компаниях ЖКХ не имеет отдельной законодательной базы. На основании норм ПБУ, методик, рекомендаций и разъясняющих писем Минфина компании ЖКХ самостоятельно разрабатывают способы ведения бухгалтерского и налогового учета и закрепляют их в локальном нормативном документе – учетной политике компании.

Для жилищно-коммунального хозяйства на сегодняшний день характерно понижение стимуляции к экономии энергоресурсов и улучшения финансового положения, иными словами выявления всевозможных резервов снижения затрат и улучшения уровня предоставляемых услуг.

Бухгалтерский учет в сфере ЖКХ имеет совокупность особенностей: особенную структуру затрат, большое число видов взаиморасчетов, и даже управление домами осуществляется как коммерческими, так и некоммерческими организациями, учет в которых различен.

3 Анализ бухгалтерского учета на примере ТСЖ «Мираж»

3.1 Учет формирования и использования фонда на капитальный ремонт

Не так давно в России произошло кардинальное многоступенчатое обновление законодательства в сфере регулирования отношений по капитальному ремонту многоквартирных домов, направленное на усиление его эффективности, а также изменение порядка и условий финансирования.

Капитальным ремонтом многоквартирного дома, согласно жилищному законодательству, признается проведение и (или) оказание предусмотренных законом работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в МКД⁸.

С экономической позиции МКД рассматривается в качестве вида имущества, который предполагает как коллективную, так и личную собственность. В такой ситуации владельцу личной собственности (квадратного метража квартиры) переходит в косвенном обезличенном виде владение «общим» имуществом рассматриваемого МКД. На основании положений существующего законодательства в жилищной области выплата всех расходов на содержание общего имущества отводится на собственников жилья (на основании п. 1 ст. 39 ЖК РФ). Помимо этого, пп. 2 п. 1 ст. 154 ЖК РФ определяется, что капитальный ремонт общего имущества в МКД выполняется посредством ресурсов собственника⁹.

С учетом положений п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ для собственников жилья в МКД отводится право общей доли собственности в виде общих помещений и несущих домовых конструкций, санитарно-технического, электрического, механического и другого оборудования, а кроме того, участка земли, где располагается МКД, с компонентами благоустройства и озеленения. Согласно положениям ст. 210 ГК РФ собственник отвечает за содержание присвоенного ему имущества. Ст. 249 ГК РФ определяется, что всякий собственник должен принимать участие в оплате разных платежей, сборов и налогов на общее имущество, а кроме того, в оплате разных расходов по сохранению и содержанию такого имущества, с учетом соразмерности его доли в МКД. По отношению к общему имуществу собственников МКД такое правило закреплено п. 1 ст. 39 (собственники помещений в МКД несут ответственность по расходам на содержание общего имущества в

⁸ О фонде содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ : (ред. от 23 апр. 2018 г. №93-ФЗ) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2018. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁹ Сорокин, М.А. Взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов в РФ: о мнимых и истинных бенефициарах / М. А. Сорокин, Г. В. Сорокина // Вестник Томского государственного университета. Экономика. - № 40, 2017. С. 141.

МКД) и п. 1 ст. 158 ЖК РФ (собственник помещения в МКД должен нести ответственность по расходам на содержание отведенного ему помещения, а кроме того, принимать участие в выплате расходов на содержание общего имущества в МКД с учетом соразмерности его доли в общем имуществе посредством включения платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Капитальный ремонт общего имущества МКД это одноразовое решение, которое подразумевает специальную последовательность санкционирования (особое решение общего собрания, которое утверждает сроки, стоимость, совокупность работ). Решение принимается в специальном порядке – общим собранием собственников помещений, большей частью (2/3) голосов (пп. 1 п. 2 ст. 44, п. 1 ст. 46 ЖК РФ, п. 18, 21 Правил содержания общего имущества)¹⁰.

На сегодняшний день большая часть населения не может самостоятельно осуществлять выплаты по капитальному ремонту МКД, даже с учетом того, что такая обязанность определена на законодательном уровне. Как раз по такой причине государство участвует в процессе по сохранению жилищного фонда. Но целью государства в данном случае считается не реализация собственных функций в социальном плане, а включение рыночных механизмов в области ЖКХ.

Соответственно, сейчас осуществляется переход на полноценные рыночные отношения и такую финансовую ответственность должны нести только собственники.

В ст. 166 ЖК РФ указан перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые финансируются за счет средств фонда капитального ремонта. Данный перечень включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвалов, относящихся к общему имуществу в МКД;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Субъекты РФ могут дополнить перечень услугами или работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству

¹⁰ Сорокина, Г.В. Правовая основа создания долгосрочных фондов на цели капитального ремонта многоквартирного дома / Г. В. Сорокина, М. А. Сорокин // Проблемы учета и финансов. - №3(7), 2012. С. 18.

выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и другими видами услуг и (или) работ.

Согласно ст. 170 ЖК РФ, средства фонда капитального ремонта включают в себя:

1. обязательные взносы на капитальный ремонт, которые ежемесячно уплачивают собственники помещений МКД;
2. пени, уплаченные собственниками в связи с несвоевременной уплатой взносов на капитальный ремонт;
3. проценты, начисленные за пользование средствами, хранящимися на специальном счете.

Кроме того, не запрещенными законом источниками формирования фонда на капитальный ремонт могут выступать:

1. кредитные или заемные средства, привлекаемые ТСЖ на основании решения общего собрания собственников помещений (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Региональный оператор заемщиком быть не может. Привлеченные на капремонт заемные средства не образуют фонд капитального ремонта. При этом согласно ч. 1 ст. 174, п. 2 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ средства фонда могут быть направлены на: погашение указанных кредитов, займов; уплату процентов за пользование такими кредитами, займами; оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
2. средства государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта из федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, предусмотренных соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами (ч. 4 ст. 166, п. 4 ч. 1 ст. 167, ч.ч. 1 и 7 ст. 168 и ст. 191 ЖК РФ).

Согласно законодательству МКД могут сформировать фонд капитального ремонта следующими способами:

1. На счете регионального оператора. Такой способ формирования фонда в Томской области выбрали 92% МКД (7 058), 2,6% собранные средства перечисляют на счета регионального оператора в Томской области.

2. На специальном счете ТСЖ, УК и т.д. Данный способ был выбран 5% МКД.

Договор специального счета является бессрочным. Денежные средства с такого счета могут быть списаны только в случаях, указанных в ЖК РФ (оплата за капитальный ремонт, смена банка или способа формирования капитального ремонта).

Суть формирования фонда на счете регионального оператора заключается в том, что собственники помещений в течение длительного периода уплачивают взносы, за счет которых будет осуществлено финансирование капитального ремонта МКД в соответствии с

очередностью, установленной региональными программами. Деятельность регионального оператора осуществляется за счет платежей собственников помещений и средств субъекта РФ.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками МКД за организацию капитального ремонта и хранение денежных средств собственников.

Однако данный способ формирования фонда лишает собственников возможности управлять собранными средствами, так как после поступления на счет регионального оператора, деньги переходят в собственность последнего.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете дает собственникам право самостоятельно принимать решения о необходимости проведения капитального ремонта до срока, установленного региональной программой, при условии, что для его финансирования достаточно средств на счете. Также в распоряжении собственников находятся проценты, начисленные банком за пользование временно свободными денежными средствами.

Но такой способ возлагает дополнительные обязанности на ТСЖ. Организации необходимо своими силами организовывать проведение капитального ремонта и отслеживать процесс накопления денежных средств.

Вне зависимости от способа формирования, фонд должен иметь строго целевое расходование накопленных средств. Также оба способа предполагают невозможность возврата средств из фонда (за исключением случаев, которые предусмотрены в законодательстве РФ).

Правительством РФ определены предельные размеры взносов на капитальный ремонт для российских субъектов. При этом субъектами определяются так называемые минимальные величины взноса на капитальный ремонт МКД на год с последующей его индексацией на иные два года. Всякие три года он должен заново определяться с учетом формируемых расходов по факту по капитальному ремонту МКД в муниципальном образовании.

Минимальная величина взноса на капитальный ремонт в российских субъектах определяется: прежде всего, по соответствующим муниципальным образованиям; во-вторых, посредством зафиксированной совокупности требуемых работ и услуг по капитальному ремонту; в-третьих, посредством нормативных межремонтных сроков выполнения капитального ремонта соответствующих компонентов МКД; в-четвертых, посредством величины расходов на капитальный ремонт МКД, которые разделяются по конкретным группам с учетом технических особенностей домов и уровня их благоустройства.

Для Томской области на 2017 год минимальный размер взноса на м² площади помещения, принадлежащего собственнику, составляет 6,55 руб.

В счет уплаты взносов на капитальный ремонт помещений в фонд капитального ремонта могут вноситься денежные ресурсы ТСЖ, что получены от выполнения им собственной деятельности хозяйствования, а кроме того, от предоставления за плату объектов общего пользования дома. Собственники жилья могут принять решение об повышении взносов на капитальный ремонт дома. В такой ситуации полученные средства могут быть ими применены на выполнение дополнительных видов услуг и работ по капитальному ремонту, помимо тех, что определены законодательством на федеральном и региональном уровне.

Стоит отметить, что для МКД, которые не нуждаются в капитальном ремонте, взносы могут быть прекращены в тех случаях, когда:

1. Размер фонда достиг минимального уровня, необходимого для осуществления капитального ремонта. Значение минимального уровня устанавливают субъекты РФ (30% от стоимости капитального ремонта).

2. Дом признан аварийным и подлежит сносу; изъятие земельного участка, на котором расположен дом, для государственных или муниципальных нужд. Накопленные средства распределяются между собственниками помещений.

Рассмотрим, как происходит бухгалтерский учет средств на капитальный ремонт в ТСЖ «Мираж» (находящееся по адресу г.Томск, пр. Фрунзе, д.46).

По Инструкции по применению Плана счетов с целью обобщения данных о перемещении денежных средств, которые предназначены для проведения соответствующих мероприятий целевого уровня, средств, что поступили от иных учреждений и лиц, используется счет 86 «Целевое финансирование». Порядок формирования записей в бухгалтерском учете, которые определяют поступление и расход субсидий по бюджету, регулируется ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи».

Потому как при выполнении ремонта МКД, организация не формирует капитальных затрат, что формируют либо увеличивают стоимость ее основных фондом, в данном случае требуется принимать во внимание порядок определения помощи от государства, что отводится на финансирование текущих расходов. П. 9 ПБУ 13/2000 определено, что применение целевых средств определяется в период проведения расходов. В основе рассматриваемого бухгалтерского стандарта заложен тот факт, что затраты, что финансируются из бюджета, проводятся в пределах основной деятельности производства и в последующем принимают участие в построении финансового результата от реализации. В

данном случае ситуация иная: управляющая компания не выполняет деятельность по капитальному ремонту – она получает компенсацию затрат.

Величина «капитальных» работ, что выполняется подрядчиками, не может быть списана в структуре себестоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества – данные о себестоимости в данном случае получаются искаженными. Потому требуется величину капитального ремонта определять не по счету 20, а с применением транзитного счета 76, который в последующем будет закрыт на счет учета иных расходов и доходов. Итоговый результат от операции считается нулевым, что полностью соответствует ее экономической сути¹¹.

ТСЖ «Мираж» формирует фонд капитального ремонта на специальном счете. Некоторые бухгалтерские проводки ТСЖ «Мираж» представлены в таблице 4.

Таблица 4 - Бухгалтерские проводки

Дт	Кт	Содержание
76.06	76.10	Начисление собственникам ежемесячных взносов в фонд капитального ремонта
84	76.06	Часть долга собственников покрыта за счет нераспределенной прибыли ТСЖ
51	76.06	Оплата взносов на кап.ремонт
76.10	86.01	За счет будущих взносов собственников увеличен фонд кап.ремонта для покрытия кредита (займа)

Стоит отметить, что способ формирования фонда на капитальный ремонт на счете регионального оператора имеет свои недостатки. Для того чтобы осуществить капитальный ремонт, региональный оператор должен подтвердить целесообразность предстоящего ремонта. Для этого ТСЖ необходимо подготовить документацию, направить ее в банк, после этого банк передает заявку на рассмотрение региональному оператору. На этот процесс может быть потрачено много средств (на составление необходимых документов) и времени. Также средства со счета регионального оператора фактически средства одних собственников МКД могут уйти на финансирование расходов собственников других МКД, в отличие от средств фонда, формируемого на специальном счете. В этом случае собственники могут быть уверены в том, что собранные средства будут направлены на ремонт именно их МКД.

¹¹ Сорокина, Г.В. Правовая основа создания долгосрочных фондов на цели капитального ремонта многоквартирного дома / Г. В. Сорокина, М. А. Сорокин // Проблемы учета и финансов. - №3(7), 2012. С. 20

Таким образом, можно сделать вывод о том, что действующий механизм образования и применения фонда капитального ремонта МКД находится лишь на этапе становления и подлежит радикальному реформированию, которое должно предполагать: обеспечение доходности не меньше инфляции; либерализацию механизма расходования; актуарный расчет платы по всякому дому с учетом параметров МКД и прогноза проведения ремонтов.

3.2 Раздельный учет доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности

ТСЖ является некоммерческой организацией, целью которой не является получение прибыли. В то же время, как некоммерческая организация, ТСЖ может осуществлять деятельность, приносящую доход, если это предусмотрено ее уставом, лишь постольку, поскольку это служит достижению цели, ради которых она создана, и если это соответствует такой цели¹². Таким образом, некоммерческая организация должна осуществлять предпринимательскую деятельность, которая будет связана с целями ее создания.

Согласно п. 2 статьи 152 ЖК ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса РФ предпринимательская деятельность — это самостоятельная, осуществляемая на свой страх и риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в установленном законом порядке.

Под уставной деятельностью некоммерческой организации понимается основная, некоммерческая деятельность, не имеющая цели извлечения прибыли, которая предусмотрена уставом организации. К уставной деятельности ТСЖ «Мираж» можно отнести обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

¹² Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 29 дек. 2017 г.) Ч. 1, ст. 50 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Для ТСЖ «Мираж» деятельностью, приносящей доход, является сдача в аренду нежилых помещений юридическим лицам, а также сдача в аренду площадей на крыше МКД под оборудование операторов связи.

Для правильного определения своего финансового результата ТСЖ должно вести раздельный учет операций по предпринимательской деятельности и уставной (некоммерческой). Также раздельный учет нужно вести для того, чтобы целевые поступления от собственников помещений не облагались налогом.

Под ведением раздельного учета подразумевается метод, позволяющий достоверно отражать на счетах бухгалтерского учета данные, характеризующие доходы и расходы по разным видам деятельности, а также достоверно определять показатели, которые необходимы для правильного исчисления налогов.

Для организации раздельного учета ТСЖ в первую очередь нужно правильно организовать аналитический учет. Для этого все операции по уставной и предпринимательской деятельности учитываются на разных субсчетах соответствующих счетов бухгалтерского учета.

Для некоммерческой организации важно грамотно оформлять первичные документы-документы должны составляться таким образом, чтобы была возможность однозначно отнести каждую операцию к определенному виду деятельности.

Применяемые ТСЖ способы ведения раздельного учета доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности, а также раздельного учета поступлений и расходов по каждой целевой программе в рамках уставной деятельности должны быть отражены в учетной политике для целей бухгалтерского учета, а также для целей налогообложения.

ТСЖ «Мираж» применяет УСН с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов». Организация может перейти на УСН, если выполнены следующие условия:

1. Доходы организации за 9 месяцев того года, в котором подается заявление о переходе на УСН, не превышают 112,5 млн.руб.;
2. Среднесписочная численность работников не превышает 100 человек;
3. Остаточная стоимость основных средств менее 150 млн.руб.;
4. Доля участия других компаний не более 25%¹³.

Товарищество обязано ежегодно сдавать в налоговую инспекцию декларацию по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы

¹³ Налоговый Кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс]: федер. закон от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ : (ред. от 23 апр. 2018 г.) Ч. 2, ст. 346.12 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

налогообложения. Причем обязанность по сдаче декларации не зависит от наличия в текущем году доходов и расходов, признаваемых при УСН. УСН освобождает организацию от уплаты следующих налогов:

1. Налог на прибыль;
2. Налог на имущество организации;
3. Налог на добавленную стоимость.

Так как ТСЖ «Мираж» наряду с уставной деятельностью осуществляет предпринимательскую, оно вправе полученные доходы уменьшать только на те расходы, которые направлены на осуществление предпринимательской деятельности.

В случае, когда невозможно произвести отдельный учет понесенных затрат, расходы для ведения предпринимательской деятельности, направленной на получение доходов, определяются пропорционально доле поступлений от коммерческой деятельности в суммарном объеме всех поступлений¹⁴.

Не подлежат включению в налоговую базу при применении УСН целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие на безвозмездной основе от других организаций или физических лиц и использованные получателями по назначению. К таким целевым поступлениям относятся вступительные взносы, паевые взносы, членские взносы, пожертвования, которые признаются таковыми в соответствии с законодательством РФ. Также к целевому финансированию ТСЖ относятся средства, которые получены на капремонт, и они не включаются в состав доходов для налогообложения.

Стоит отметить, что ТСЖ не оказывает никаких коммунальных услуг жильцам МКД, являясь лишь их представителем, следовательно, платежи за коммунальные услуги не являются выручкой ТСЖ. Сбор платежей за коммунальные услуги производится собственником жилья или организацией, уполномоченной выполнять эти функции. Иными

словами, коммунальные платежи являются средствами доверителей, вверяемые поверенной стороне, в роли которой выступает товарищество.

Следовательно, указанные средства, взимаемые с жильцов на основании счетов, выставленных организациями, непосредственно оказывающими коммунальные услуги, в размере фактически потребленных жильцами указанных услуг, не учитываются в составе доходов организации.

ТСЖ «Мираж» уплачивает налог по УСН по ставке 10%. Сумма исчисленного налога в 2017 году составила 27 827 руб.

¹⁴ Налоговый Кодекс Российской Федерации. Часть 2 [Электронный ресурс]: федер. закон от 5 авг. 2000 г. № 117-ФЗ : (ред. от 23 апр. 2018 г.) Ч. 2, ст. 272 // КонсультантПлюс : справ. Правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Помимо декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, ТСЖ обязано представлять в налоговую инспекцию сведения о среднесписочной численности сотрудников (среднесписочная численность работников ТСЖ «Мираж» по состоянию на 1.01.2018 г. составляет 3 человека), а также представлять справки по форме 2-НДФЛ (в отношении каждого сотрудника, получившего доход), 6-НДФЛ (подается в целом по организации).

Рассмотрим особенности ведения отдельного учета доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности.

Поскольку ТСЖ занимается уставной и предпринимательской деятельностью, учет доходов и расходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы и расходы», ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается доходом от обычных видов деятельности в сумме, согласованной сторонами, что следует из п. п. 5, 6.1, 12 положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 6 мая 1999 г. N 32н.

Доходы от деятельности, приносящей доход, отражаются по кредиту счета 90 «Продажи» (субсчет 90.1 «Выручка») в корреспонденции с 62 счетом «Расчеты с покупателями и заказчиками», а средства целевого финансирования отражаются на счете 86 «Целевое финансирование». Таким образом, необходимость отдельного учета доходов у ТСЖ возникает в связи с отражением средств целевого финансирования и выручки на разных синтетических счетах.

Расходы на ведение уставной деятельности и ее содержание учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», расходы на выполнение целевых программ учитываются на счете 86 «Целевое финансирование».

Те расходы, которые имеют прямое отношение к осуществлению предпринимательской деятельности (выполнение работ, оказание услуг), учитываются на счете 20.01 «Основное производство».

Ежемесячно в течение года финансовый результат от осуществления предпринимательской деятельности (заключительными оборотами) со счета 90 «Выручка/Прибыль/убыток от продаж» списывается на счет 99 «Прибыли и убытки».

При составлении бухгалтерской отчетности по окончании отчетного года 99 счет закрывается. Последней записью декабря сумма чистой прибыли (убытка) отчетного года со счета 99 «прибыли и убытки» списывается в кредит (дебет) счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрыты убыток)».

Согласно смете ТСЖ «Мираж» в 2017 году доходы от предпринимательской деятельности составили 36,1% (1 074 353 руб.) от общей суммы доходов. Из них почти 26% составляют доходы от сдачи в аренду нежилых помещений юридическим лицам.

Помимо расходов, связанных с осуществлением деятельности, у ТСЖ могут быть административно-управленческие расходы, которые связаны как с уставной, так и с предпринимательской деятельностью. Такие расходы включают в себя расходы по оплате труда административно-управленческого персонала (председатель ТСЖ, главный бухгалтер), по услугам связи и т.д.

У ТСЖ могут возникнуть трудности при распределении административно-управленческих расходов между уставной и предпринимательской деятельностью. Поэтому организация должна самостоятельно определить способ их учета и отразить его в учетной политике. Чаще всего встречаются следующие способы распределения административно-управленческих расходов:

- списание в полном объеме на счет целевого финансирования;
- списание пропорционально выручке от осуществления предпринимательской деятельности;
- списание пропорционально удельному весу затрат на оплату труда работников, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Таким образом, можно сделать вывод, что для товарищества собственников жилья важно вести отдельный учет по предпринимательской и уставной деятельности. Это поможет организации избежать такие негативные последствия, как налоговые санкции за нарушение налогового законодательства, и в худшем случае, ликвидации ТСЖ. Кроме того, отдельный учет позволяет сформировать достоверную информацию о деятельности товарищества собственников жилья.

3.3 Смета доходов и расходов ТСЖ

ТСЖ обязано составлять смету доходов и расходов каждый год¹⁵.

Сметой называется план доходов и расходов на определенный промежуток времени. Она составляется исходя из потребностей организации и содержит все позиции, по которым может происходить движение денежных средств.

Смета доходов и расходов должна быть утверждена общим собранием ТСЖ. Для ТСЖ смета является основой для финансирования в течение календарного года, поскольку

¹⁵ Жилищный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : (ред. от 3 апр. 2018 г.) ст. 148 // КоесультантПлюс : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

она определяет необходимость и правомерность осуществления расходов ТСЖ, связанных с его уставной деятельностью.

Согласно ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе устанавливать на основе сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В каждом разделе сметы все средства разделяются по источникам поступления или расходования, данные отражает отдельная статья доходов (расходов).

В статье доходы указываются данные:

- платежи за жилищно-коммунальные услуги;
- прочие доходы.

Доходы от платежей за жилищно-коммунальные услуги включают в себя платежи жильцов на содержание и текущий ремонт дома, обслуживание лифта, домофона, водоснабжение, водоотведение и отопление. Размер платежей за ЖКУ в ТСЖ «Мираж» в 2017 году составили 1 900 012 руб. (Таблица 5).

Таблица 5 - Структура доходов от платежей за ЖКУ ТСЖ «Мираж» в 2017 г.

Статья доходов	Сумма, руб.
Содержание, текущий ремонт	280 952
Лифт	116 360
Домофон	10 752
Водоснабжение	202 210
Стоки	136 934
Теплоснабжение (отопление)	770 766
Теплоснабжение (подогрев ГВС)	180 914
ТБО	66 318
Водоотведение	134 807
Итого	1 900 012

Прочие доходы ТСЖ «Мираж» представляют собой платежи от индивидуальных предпринимателей, арендующих нежилые помещения в здании, а также от операторов сотовой связи, арендующих площади на крыше МКД под оборудование. В 2017 году прочие доходы равны 1 074 353 руб (Таблица 6).

Таблица 6- Структура доходов от прочих платежей (аренда) ТСЖ «Мираж» в 2017 г.

Статья доходов	Сумма, руб.
ЗАО "Зап-СибТранстелеком"	3 600
ИП Аникина Ирина Юрьевна	30 000
ИП Валеева Ольга Петровна	215 741
ИП Фролова Елена Юрьевна	30 000
Мегафон	264 000
МТС	264 000

Окончание таблицы 6

Статья доходов	Сумма, руб.
Новые Телесистемы	3 900
ОАО "Ростелеком"	4 800
ООО "ГИС"	6 312
Теле2 (Кем. моб. связь)	252 000
Итого	1 074 353

Общая сумма доходов в 2017 году составляет 2 974 365 руб.

Статьи сметы расходов ТСЖ должны соответствовать штатному расписанию, сложившемуся в регионе уровню заработной платы работников ТСЖ, и сложившимся в регионе договорным ценам на работы и услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества и на коммунальные услуги (в части коммунальных услуг, потребляемых на общем имуществе). Смета расходов не должна зависеть от уровня и источников доходов или изменяться в зависимости от величины доходов.

Исходными данными при составлении бюджета ТСЖ являются:

1. Бюджет прошлых лет (на 1 - 3 года) и его выполнение;
2. Технические характеристики комплекса недвижимого имущества;
3. Уровень инфляции;
4. Предполагаемые суммы государственных субсидий на ремонт общего имущества;
5. Предполагаемая заработная плата персонала ТСЖ;
6. Остатки финансовых средств с прошлых лет;
7. Остатки материальных ресурсов на содержание и ремонт;
8. Прочие сведения.

В статье расходов сметы ТСЖ указываются данные:

- Специальные взносы и отчисления в резервный фонд;
- Расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- Затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома;
- Расходы на другие установленные законом и уставом ТСЖ цели.

Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества представлена на рисунке 3.

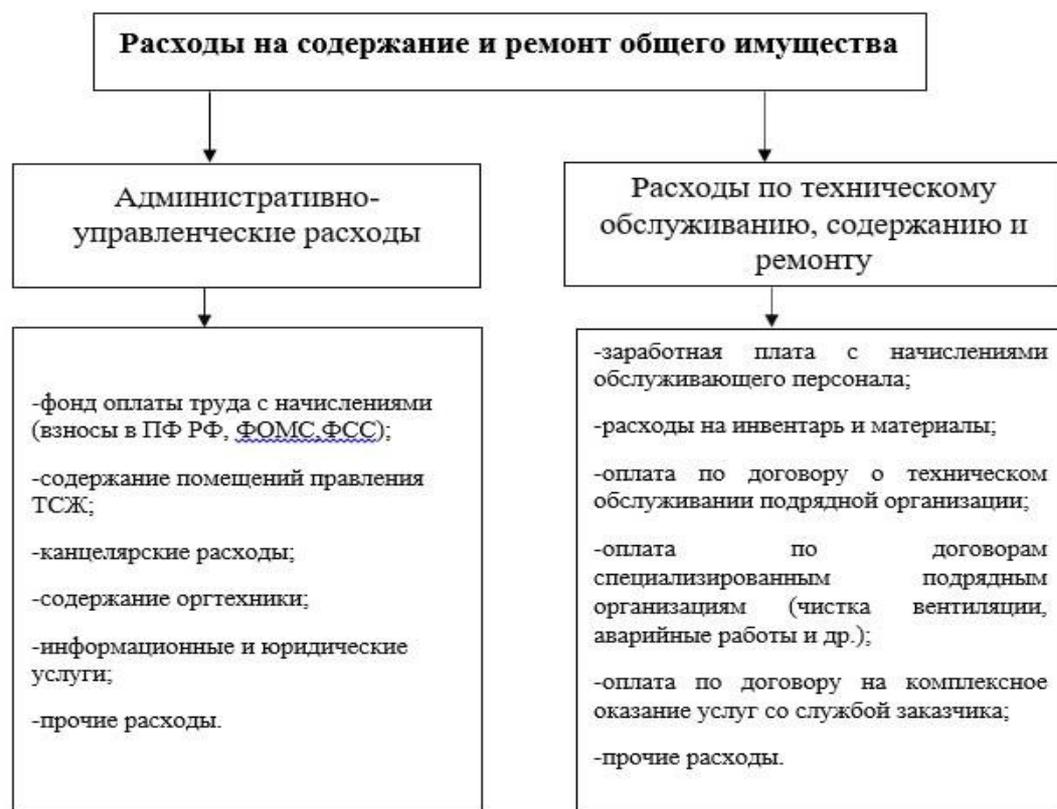


Рисунок 3- Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества
Рассмотрим структуру расходов ТСЖ «Мираж». Она представлена в таблице 7.

Таблица 7- Структура расходов ТСЖ «Мираж» в 2017 г.

Статья расходов	Сумма,руб.
Оплата труда с НДФЛ (председатель, бухгалтер)	339 741
Страховые взносы (20,2%)	68 628
Содержание оргтехники	6 550
Канцелярские расходы	5 337
Прочие расходы (телефон)	6 000
Оплата труда с НДФЛ (сантехник, электрик, дворник, уборщик подъездов)	237 504
Страховые взносы (20,2%)	47 976
Услуги сторонних организаций	150 833
Расходы на текущий ремонт	88 983
Прочие расходы (страхование)	1 500
Капитальный ремонт	128 478
Коммунальные услуги	1 094 593
Итого	2 176 123

Большую долю расходов составляют расходы на коммунальные услуги (50%) и расходы на оплату труда сотрудникам (26,5%).

Из общей суммы расходов вычтем общую сумму расходов и налоги по УСН (27 828 руб), получим 770 415 руб. Финансовый результат ТСЖ – прибыль. Данную сумму ТСЖ относит к резервному фонду.

В том случае, если у организации текущие затраты не укладываются запланированные, следует изменить смету. Руководство вправе изменять смету столько раз, сколько сочтет нужным. Незначительные расхождения между фактическими показателями и суммами в статьях сметы могут свидетельствовать о высоком уровне организации финансового планирования организации.

Сопоставление планируемых и реальных данных в конце отчетного года дает возможность проанализировать отклонения и недостатки в разработке бюджета, а также правильно составить смету на следующий год.

Для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ ст. 117 и 145 ЖК РФ предусмотрено создание органа, на которого возлагаются данные полномочия. Данным органом является ревизионная комиссия (ревизор).

Избрание ревизионной комиссии, согласно ст.150 ЖК РФ, производится на общем собрании на срок, не превышающий 2 года¹⁶. Особенность функционирования ревизионной комиссии заключается в том, что она носит безвозмездный характер, это означает, что не требуется определять источники ее финансирования.

Общее собрание определяет эффективность работы ревизионной комиссии на основе предоставленного отчета.

Лица из руководящих органов ТСЖ не могут входить в состав ревизионной комиссии. Из своего состава комиссия избирает председателя ревизионной комиссии. Уставом организации определяется количественный состав ревизионной комиссии.

Ревизионные комиссии должны осуществлять плановые проверки не реже, чем один раз в год. Ревизионная комиссия дает заключение о степени выполнения сметы доходов и расходов ТСЖ за прошедший период. По результатам проверки составляется отчет, который зачитывается на общем собрании. Ревизионная комиссия занимается проверкой исполнения сметы доходов и расходов организации, установленных размеров взносов и обязательных платежей.

К полномочиям ревизионной комиссии относится проверка:

- наличия утвержденной сметы доходов и расходов;
- правильности составления сметы доходов и расходов, обоснованности расчетов по видам доходов и расходов;
- своевременности предоставления сметы собственникам помещений МКД, которые в свою очередь должны утвердить смету;
- достоверности отчетности по исполнению сметы доходов и расходов.

¹⁶ Жилищный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ : (ред. от 3 апр. 2018 г.) ст. 150 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

Ревизионная комиссия проверяет правильность применения тарифов для оплаты жилищно-коммунальных услуг, каким образом распределяется экономия, полученная от платежей за коммунальные услуги. На основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) ревизионная комиссия проверяет фактическое поступление денежных средств, а также их расходование.

На основании первичных документов по кассе и по расчетному счету, а также ведомостей начисления оплаты за квартиру осуществляется анализ оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Результатами организации ревизионной комиссии будут: повышение прозрачности деятельности ТСЖ в части расчетов между ресурсоснабжающими организациями, населением и ТСЖ, повышение удовлетворенности населения качеством предоставляемых товариществом услуг.

Таким образом, можно делать вывод, что организация бухгалтерского учета в некоммерческой организации, а именно в ТСЖ, имеет свои особенности. Для ТСЖ смета доходов и расходов является одним из важнейших документов, так как определяет правомерность и необходимость осуществления конкретных расходов, связанных с уставной деятельностью предприятия. Кроме того, для ТСЖ важно проводить отдельный учет по уставной и предпринимательской деятельности, что поможет организации сделать свою отчетность более достоверной, а также избежать некоторые негативные последствия. Механизм образования фонда капитального ремонта находится на этапе становления и требует некоторых доработок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство играет важную роль в социально-экономическом развитии всякого государства, состоящую в воспроизведении продукта конечного потребления, который удовлетворяет важнейшие потребности в благоприятных и безопасных условиях проживания, а кроме того, надлежащем содержании общего имущества.

Наиболее популярным способом управления многоквартирным домом является управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).

В качестве товарищества собственников жилья (ТСЖ) понимается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме с целью совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

В первой главе выпускной квалификационной работы были рассмотрены теоретические основы бухгалтерского учета в ТСЖ, на основе которых было выяснено, что ведение бухгалтерского учета для ТСЖ осуществляется для решения следующих задач:

- учет и обработка сведений, касающихся текущей деятельности товарищества;
- контроль за законностью совершения всех операций товарищества; финансовая аналитика.

Бухгалтерский учет в компаниях ЖКХ не имеет отдельной законодательной базы. На основании норм ПБУ, методик, рекомендаций и разъясняющих писем Минфина компании ЖКХ самостоятельно разрабатывают способы ведения бухгалтерского и налогового учета и закрепляют их в локальном нормативном документе – учетной политике компании.

Стоит отметить, что ТСЖ не оказывает никаких коммунальных услуг жильцам МКД, являясь лишь их представителем, иными словами, коммунальные платежи являются средствами доверителей, вверяемые поверенной стороне, в роли которой выступает товарищество.

Во второй главе были выделены особенности ведения бухгалтерского учета в ТСЖ.

В бухгалтерском учете отдельные объекты учета, входящие в комплекс имущества, должны отражаться раздельно, поскольку каждый из этих объектов может быть идентифицирован отдельно от остального имущества, а также изменять свои характеристики в процессе управления.

ТСЖ является некоммерческой организацией, целью которой не является получение прибыли, в то же время ТСЖ может осуществлять деятельность, приносящую доход.

Для ТСЖ «Мираж» деятельностью, приносящей доход, является сдача в аренду нежилых помещений юридическим лицам, а также сдача в аренду площадей на крыше МКД под оборудование операторов связи.

На основании решения общего собрания ТСЖ доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом товарищества

В третьей главе был рассмотрен учет формирования и использования фонда на капитальный ремонт; важность ведения отдельного учета доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности; изучены принципы составления сметы доходов и расходов.

Одной из особенностей функционирования ТСЖ является проведение капитального ремонта здания. Средства, которые получены на капремонт, относятся к целевому финансированию.

МКД могут сформировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, либо на специальном счете ТСЖ. Каждый из этих способов имеет свои преимущества и недостатки.

При формировании фонда на счете регионального оператора собственники помещений в течение длительного периода уплачивают взносы, за счет которых будет осуществлено финансирование капитального ремонта МКД в соответствии с очередностью, установленной региональными программами.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете дает собственникам право самостоятельно принимать решения о необходимости проведения капитального ремонта до срока, установленного региональной программой. Также в распоряжении собственников находятся проценты, начисленные банком за пользование временно свободными денежными средствами.

Каждый из способов формирования фонда на капитальный ремонт имеет свои преимущества и недостатки.

Действующий механизм образования и применения фонда капитального ремонта МКД находится на этапе становления и подлежит радикальному реформированию, которое должно предполагать: обеспечение доходности не меньше инфляции; либерализацию механизма расходования; актуарный расчет платы по всякому дому с учетом параметров МКД и прогноза проведения ремонтов.

Для того, чтобы сформировать достоверную информацию о своей деятельности, ТСЖ должно вести отдельный учет операций по предпринимательской деятельности и уставной. ТСЖ «Мираж» применяет УСН с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на

величину расходов». Товарищество вправе полученные доходы уменьшать только на те расходы, которые направлены на осуществление предпринимательской деятельности.

Ключевым документом в ТСЖ выступает его смета доходов и расходов, которая составляется на основании годового финансового плана и утверждается общим собранием членов, проводимым ежегодно. Она определяет правомерность и необходимость осуществления конкретных расходов, связанных с уставной деятельностью предприятия.

Смета составляется исходя из потребностей организации и содержит все позиции, по которым может происходить движение денежных средств. В каждом разделе сметы все средства разделяются по источникам поступления или расходования, данные отражает отдельная статья доходов (расходов).

Часть по доходам в смете содержит в себе целевые поступления от членских взносов, из бюджета и иные поступления; часть по расходам – статьи на содержание и обслуживание общего имущества ТСЖ, ремонт жилищного фонда и иные затраты.

Таким образом, учет и отчетность ТСЖ имеют собственные характеристики, обусловленные целями и задачами ТСЖ, а кроме того, функциями конкретного ТСЖ в управлении общим имуществом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51–ФЗ : (ред. от 29 дек. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188–ФЗ : (ред. от 3 апр. 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 31 июля 1998 г. №146–ФЗ : (ред. от 19 февр. 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации Часть 2 [Электронный ресурс] : федер. закон от 5 авг. 2000 г. №117–ФЗ : (ред. от 23 апр. 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.
5. О бухгалтерском учете [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 дек. 2011 г. №402–ФЗ : (ред. от 31 дек. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.
6. О некоммерческих организациях [Электронный ресурс] : федер. закон от 12 янв. 1996 г. №7–ФЗ : (ред. от 5 февр. 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.
7. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ : (ред. от 23 апр. 2018 г. №93-ФЗ) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.
8. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 : (ред. от 27 марта 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

9. О формах бухгалтерской отчетности организаций [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 2 июля 2010 г. № 66 н : (ред. от 6 марта 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

10. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 6 июля 1999 г. № 43 н : (ред. от 8 нояб. 2010 г.; с изм. от 29 янв. 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

11. Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 29 июля 1998 г. № 34 н : (ред. от 11 апр. 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2018. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

12. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008 [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 6 окт. 2008 г. № 106н : (ред. от 28 апр. 2017 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

13. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 30 марта 2001 г. № 26н : (ред. от 16 мая 2016 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2016. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

14. Об утверждении форм Книги учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, Книги учета доходов индивидуальных предпринимателей, применяющих патентную систему налогообложения, и Порядков их заполнения [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 22 окт. 2012 г. № 135н : (ред. от 7 дек. 2016 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2016. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

15. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 6 мая 1999 г. № 32 н : (ред. от 6 апр. 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2015. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

16. Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 [Электронный ресурс] : приказ Минфина Рос. Федерации от 6 мая 1999 г. № 33 н : (ред. от 6 апр. 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2015. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

17. Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами [Электронный ресурс] : приказ Минстроя России от 22 дек. 2014 г. № 882/пр // КонсультантПлюс – надежная правовая поддержка : официальный сайт компании «КонсультантПлюс». – Электрон. дан. – [Б. м.], 1997–2018. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_179460/ (дата обращения: 15.03.2018).

18. Азбука для потребителей услуг ЖКХ [Электронный ресурс]. – М., 2017. – 103 с. – Электрон. версия печат. публ. – URL: <https://gkh.volgograd.ru/docs/banners/azbuka.pdf> (дата обращения: 15.03.2018).

19. Анциферова И. В. Бухгалтерский финансовый учет : учеб. пособие / И. В. Анциферова. – М. : Дашков и К, 2016. – 512 с.

20. Бабаев Ю. А. Бухгалтерский учет : учебник для вузов по специальности «Бухгалтерский учет» / Ю. А. Бабаев. – М.: Проспект, 2015. – 332 с.

21. Батурина М. В. Отчетность некоммерческих организаций как форма контроля их деятельности // Финансовые и бухгалтерские консультации. – 2014. – № 12. – С. 14–16.

22. Булкин М. А. Сравним УК и ТСЖ // Управление многоквартирным домом. – 2015. – № 6. – С. 3–10.

23. Бухгалтерский учет в ТСЖ: порядок и особенности // Городское хозяйство и ЖКХ. – 2017. – № 10. – С. 12–17.

24. Бухгалтерский учет и анализ: учебное пособие / С. Г. Чеглакова [и др.]. – М. : Дело и Сервис, 2015. – 448 с.

25. Викулина Е. В. Особенности ведения бухгалтерского учета на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства // Вопросы региональной экономики. – 2017. – № 3. – С. 132–140.

26. Грищенко Ю. И. Финансовое планирование в некоммерческих // Некоммерческие организации в России. – 2013. – № 2. – С. 9–13.

27. Доходы и расходы тсж на усн: что это, минусы и плюсы деятельности при упрощенной системе, учет поступающих средств и отчетность(2018г) [Электронный ресурс] // О собственности : юрид. интернет журн. – Электрон. дан. – [Б. м., б. г.]. – URL: <http://o-sobstvennosti.ru/mnogokvartirnye-doma/upravlenie/doxody-i-rasxody-tszh-na-usn-chto-eto-mi>

nusy-i-plyusy-deyatelnosti-pri-uproshhennoj-sisteme-uchet-postupayushhix-sredstv-i-otchetnost.html (дата обращения: 22.03.2018).

28. Информация Минфина России «Об особенностях формирования бухгалтерской отчетности некоммерческих организаций» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – М., 2017. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

29. Когденко В. Г. Экономический анализ в аудите: учебное пособие / В. Г. Когденко, М. В. Мельник. – М. : Юнити-Дана, 2014. – 543 с.

30. Кондратьева М. Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством : учеб. пособие / М. Н. Кондратьева. – Ульяновск : УлГТУ, 2014. – 160 с.

31. Кулибина С. А. Учет и налогообложение в ТСЖ // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. – 2014. – № 11. – С. 8–12.

32. Маркова И. В Товарищество собственников жилья (ТСЖ) как способ управления многоквартирным домом: учебное пособие / И. В. Маркова. – М. : Деловой двор, 2017. – 152 с.

33. Медведева Е. Н. Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете / Е. Н. Медведева, И. Н. Сагаев // Аллея науки. – 2017. – № 9. – С.56–58.

34. Налогообложение ТСЖ при УСН в 2017 году // Главная книга. – 2017. – № 3. – С. 10–16.

35. Николаева Е. ЖКХ меняется. Когда оно изменится? [Электронный ресурс] // Эксперт Online. – Электрон. дан. – [Б. м.], 1995–2018. – URL: <http://expert.ru/2016/04/4/zkh-menyaetsya-kogda-ono-izmenitsya/> (дата обращения: 15.03.2018).

36. Отдельные моменты организации бухгалтерского учета в некоммерческих организациях. Учет операций, связанных с предпринимательской деятельностью [Электронный ресурс] // Audit-it.ru. Бухгалтерский учет. Налоги. Аудит. – Электрон. дан. – [Б. м.], 1999–2018. – URL: <http://www.audit-it.ru/articles/account/otrasl/a99/43215.html> (дата обращения: 15.05.2018).

37. Парамонов А. П. Особенности организации бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2014. – № 11. – С. 14–19.

38. Парасоцкая Н. Н Товарищества собственников жилья: проблемы учета и налогообложения // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2014. – № 18. – С. 15–21.

39. Правила ведения бухучета в ЖКХ (нюансы) // Бухгалтерский учет. – 2018. – № 2. – С. 14–22.

40. Предпринимательская деятельность некоммерческой организации (НКО): бухгалтерский учет и налогообложение [Электронный ресурс] // MOSBUHUSLUGI.RU. – Электрон. дан. – М., 2010–2012. – URL: <http://mosbuhuslugi.ru/material/predprinimatelskaya-deyatelnost-nekommercheskoj-eko> (дата обращения: 10.05.2018).
41. Рогуленко Т. М. Основы аудита : учебник / Т. М. Рогуленко, С. В. Пономарев. – М. : Флинта; МПСИ, 2014. – 508 с.
42. Сапожникова Н. Г. Бухгалтерский учет: учебник / Н. Г. Сапожникова. – М. : КНОРУС, 2015. – 106 с.
43. Семенихин В. В. Некоммерческие организации –налогообложение и бухучет / В. В. Семенихин. – М. : ГроссМедиа : РОСБУХ, 2015. – 551 с.
44. Семенихин В. В. Нужно ли производить перерегистрацию ТСЖ и ТСН и какие особенности бухучета и налогообложения для ТСЖ // Главбух. – 2015. – № 6. – С. 20–29.
45. Смирнов А. Б. Отражение в бухгалтерском учете ТСЖ хозяйственных операций // Официальный вестник бухгалтера. – 2018. – №15. – С. 35–36.
46. Сорокин М. А. Взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов в РФ: о мнимых и истинных бенефициарах / М. А. Сорокин, Г. В. Сорокина // Вестн. Том. гос. ун-та. Экономика. – 2017. – № 40. – С. 141–151.
47. Сорокина Г. В. Взносы собственников жилья на капитальный ремонт: первые итоги / Г. В. Сорокина, М. А. Сорокин // Проблемы учета и финансов. – 2016. – № 1(21). – С. 32–38.
48. Сорокина Г. В. Правовая основа создания долгосрочных фондов на цели капитального ремонта многоквартирного дома / Г. В. Сорокина, М. А. Сорокин // Проблемы учета и финансов. – 2013. – № 3(7). – С. 18–21.
49. Гасенко Т. Н. Товарищества собственников жилья // ЖКХ. – 2015. – № 3. – С. 42–47.
50. ТСЖ vs ТСН: какие изменения внести в устав? // Клерк. – 2015. – №2. – С. 10–14.
51. Усачева О. В. Товарищества собственников жилья: проблемные вопросы ведения бухгалтерского учета, внутреннего контроля и механизмы их решения / О. В. Усачева, О. А. Чистякова // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2015. – № 23. – С. 12–25.
52. Хайруллина Д. И. Особенности организации раздельного учета доходов и расходов от предпринимательской и уставной деятельности жилищно–строительного кооператива // Актуальные проблемы экономики и права. – 2015. – № 2. – С.134–139.

53. Чикина С. Ю Анализ образования фонда капитального ремонта многоквартирных домов на специальном счете в банке и у регионального оператора / С. Ю. Чикина, Ж. Х. Дакаева // Апробация. – 2016. – № 3. – С.162–163.

54. Чугунова О. В. Особенности организации бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2014. – № 11. – С. 6–12.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Бухгалтерская отчетность ТСЖ «Мираж» за 2017 г.

Бухгалтерский баланс

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
-	Материальные внеоборотные активы ²	-	-	-	-
-	Нематериальные финансовые и другие внеоборотные активы ³	-	-	-	-
-	Запасы	1210	4	4	0
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	974	809	598
-	Финансовые и другие оборотные активы ⁴	1230	682	655	558
-	БАЛАНС	1600	1660	1468	1156
ПАССИВ					
-	Капитал и резервы ⁵	-	-	-	-
-	Целевые средства	1310	537	858	652
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды	1450	891	600	337
-	Долгосрочные заемные средства	-	-	-	-
-	Другие долгосрочные обязательства	-	-	-	-
-	Краткосрочные заемные средства	-	-	-	-
-	Кредиторская задолженность	1520	232	10	167
-	Другие краткосрочные обязательства	1530	0	0	0
-	БАЛАНС	1700	1660	1468	1156

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Мираж» за 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

<i>Пояснения ¹</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Код строки</i>	<i>За отчетный год</i>	<i>За предыдущий год</i>
1	2	3	4	5
-	Выручка ⁶	2110	1074	1035
-	Расходы по обычной деятельности ⁷	2120	(1339)	(825)
-	Проценты к уплате	-	(-)	(-)
-	Прочие доходы	2340	6	-
-	Прочие расходы	2350	(34)	(33)
-	Налоги на прибыль (доходы) ⁸	2460	(28)	(28)
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	(321)	149

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Смета доходов и расходов ТСЖ «Мираж» за 2017 год

№ п/п	Наименование статей	Единица измерения	Год	в том числе по кварталам			
				I	II	III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8
	ДОХОДЫ:						
1.	Платежи за жилищно-коммунальные услуги, всего	руб.	1 900 012	623 273	366 711	294 638	615 391
	в том числе:	руб.					
1.1.	Содержание, текущий ремонт	руб.	280 952	70 238	70 238	70 238	70 238
1.2.	Лифт	руб.	116 360	29 090	29 090	29 090	29 090
1.3.	Домофон	руб.	10 752	2 688	2 688	2 688	2 688
1.4.	Водоснабжение	руб.	202 210	50 423	54 277	44 735	52 776
1.5.	Стоки	руб.	136 934	34 402	36 074	30 450	36 008
1.6.	Теплоснабжение (отопление)	руб.	770 766	339 184	78 650	30 273	322 659
1.7.	Теплоснабжение (подогрев ГВС)	руб.	180 914	47 054	42 930	40 761	50 169
1.8.	ТБО	руб.	66 318	16 580	16 580	16 580	16 580
1.9.	Водоотведение	руб.	134 807	33 615	36 185	29 823	35 184
2.	Прочие операционные доходы (аренда)	руб.	1 074 353	287 678	263 211	261 255	262 210
2.1.	ЗАО "Зап-СибТранстелеком"	руб.	3 600	900	900	900	900
2.2.	ИП Аникина Ирина Юрьевна	руб.	30 000	7 500	7 500	7 500	7 500
2.3.	ИП Валеева Ольга Петровна/ Ширяева	руб.	215 741	73 100	48 633	46 677	47 332
2.4.	ИП Фролова Елена Юрьевна	руб.	30 000	7 500	7 500	7 500	7 500
2.6.	Мегафон	руб.	264 000	66 000	66 000	66 000	66 000
2.7.	МТС	руб.	264 000	66 000	66 000	66 000	66 000
2.8.	Новые Телесистемы	руб.	3 900	900	900	900	1 200
2.9.	ОАО "Ростелеком"	руб.	4 800	1 200	1 200	1 200	1 200
2.10.	ООО "ГИС"	руб.	6 312	1 578	1 578	1 578	1 578
2.11.	Теле2 (Кем. моб. связь)	руб.	252 000	63 000	63 000	63 000	63 000
3.	Внереализационные доходы	руб.					
4.	ВСЕГО ДОХОДОВ: (сумма стр. 1, 2, 3)	руб.	2 974 366	910 951	629 922	555 893	877 600
		руб.					
	РАСХОДЫ:	руб.					
5.	Управление, всего:	руб.	426 256	108 317	122 598	92 968	102 374
5.1.	Оплата труда с НДФЛ	руб.	339 741	84 171	95 552	75 847	84 171
5.1.1.	Председатель	руб.	228 008	56 571	58 295	56 571	56 571
5.1.2.	Бухгалтер	руб.	111 733	27 600	37 257	19 276	27 600
5.2.	Страховые взносы (20,2%)	руб.	68 628	17 003	19 302	15 321	17 003
5.3.	Содержание оргтехники	руб.	6 550	3 000	3 550		
5.4.	Канцелярские расходы	руб.	5 337	2 943	2 394		
5.5.	Содержание офисного помещения	руб.	0				
5.6.	Амортизация	руб.	0				
5.7.	Прочие расходы (телефон)	руб.	6 000	1 200	1 800	1 800	1 200
6.	Содержание общего имущества дома, всего:*	руб.	470 572	165 015	110 465	97 031	98 061
6.1.	Оплата труда с НДФЛ	руб.	237 504	69 462	52 298	57 469	58 275
	Сантехник	руб.	67 584	16 896	16 896	16 896	16 896
	Электрик	руб.	34 027	8 162	8 162	7 587	10 116
	Дворник	руб.	75 209	29 233	12 069	17 815	16 092
	Уборщица подъездов	руб.	60 684	15 171	15 171	15 171	15 171
6.2.	Страховые взносы (20,2%)	руб.	47 976	14 031	10 564	11 609	11 772
6.3.	Материальные расходы	руб.					
6.4.	Освещение мест общего пользования	руб.					

6.5.	Услуги сторонних организаций	руб.	150 833	74 362	38 880	20 071	17 521
	в том числе:	руб.					
6.5.1.	Обслуживание теплового узла	руб.	56 609	10 200	28 859	10 050	7 500
6.5.2.	Услуги единого расчетно-кассового центра	руб.	46 624	30 062	5 521	5 521	5 521
6.5.3.	Услуги юриста	руб.	18 000	4 500	4 500	4 500	4 500
6.5.4.	прочие работы, услуги	руб.	29 600	29 600	0	0	0
6.5.4.1	Уборка снега		29 600	29 600			
6.5.4.2	Прочистка канализации		0				
6.6.	Прочие расходы (услуги банка за ведение счета и с	руб.	34 259	7 160	8 723	7 882	10 494
7.	Текущий ремонт, всего:*	руб.	88 983	1 890	1 863	76 179	9 051
7.1.	Материальные расходы	руб.	81 133	1 890	1 863	76 179	1 201
7.2.	Услуги сторонних организаций	руб.	7 850	0	0	0	7 850
7.2.1.	Прочистка вентиляции	руб.	0				
7.2.2.	Ремонт теплоузла	руб.	7 850				7 850
7.3.	Прочие расходы (страхование)	руб.	1 500				1 500
8.	Капитальный ремонт, всего:**	руб.	128 478	0	0	128 478	0
8.1.	Ремонт подъездов (пшипка)	руб.	128 478			128 478	
8.2.	ремонт мягкой кровли	руб.	110 400			110 400	
8.3.	ремонт крыши	руб.	21 379		21 379		
8.4.	"Строй Парк"	руб.	128 647		70 103	58 544	
9.	Коммунальные услуги, всего:*	руб.	1 680 490	566 619	302 403	269 599	552 544
9.1.	Лифт	руб.	138 997	36 676	35 963	35 963	35 963
9.2.	Домофон	руб.	14 820	3 024	3 024	3 574	3 424
9.3.	Водоснабжение	руб.	341 800	82 026	85 312	84 528	89 935
9.4.	Теплоснабжение (отопление, подогрев ГВС)	руб.	986 023	386 213	126 633	100 425	372 752
9.5.	ТБО	руб.	64 044	25 065	15 286	15 286	15 286
9.6.	Водоотведение	руб.	134 807	33 615	36 185	29 823	35 184
10.	ИТОГО РАСХОДОВ (сумма стр. 5, 6, 7, 8, 9)	руб.	2 794 779	841 841	537 328	664 255	762 029
11.	Прочие операционные расходы (э/э арендаторы)	руб.	28 609	22 982	1 702	613	3 312
12.	Внереализационные расходы	руб.					
13.	ВСЕГО РАСХОДОВ: (сумма стр. 10, 11, 12)	руб.	2 823 388	864 823	539 030	664 869	765 341
14.	Налоги (УСН)	руб.	27 827	6 957	6 957	6 957	6 957
15.	РЕЗУЛЬТАТ + прибыль, - убыток (стр.4 - стр.13 - стр.14)	руб.	123 151	39 171	83 935	-115 932	105 303
16.	Специальные фонды	руб.					
16.1.	резервный фонд	руб.	123 151				
16.2.	другие фонды	руб.					

Отчет о проверке на заимствования №1

Электронная почта: yaninulya@yandex.ru / ID: 5381323

Верящий: (yaninulya@yandex.ru / ID: 5381323)

Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат»- <http://www.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

Объем документа: 17
 Дата загрузки: 04.06.2018 16:10:10
 Длительность загрузки: 00:00:02
 Имя исходного файла: Диплом Клишевская
 Размер файла: 1422 кБ
 Количество слов в тексте: 150787
 Количество символов в тексте: 18145
 Количество предложений: 1527

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
 Начало проверки: 04.06.2018 16:10:12
 Длительность проверки: 00:00:06
 Комментарии: не указано
 Модули поиска:

ЗАИМСТВОВАНИЯ	ЦИТИРОВАНИЯ	ОРИГИНАЛЬНОСТЬ
26,2% 	0% 	79,8% 

Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общеупотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-технической документации.
Совпадение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.
Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.
Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.
 Заимствования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа. Обратите внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом поиск является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

Доля в отчете	Доля в тексте	Источник	Ссылка	Актуален на	Модуль поиска	Блоков в отчете	Блоков в тексте
2,92%	3,73%	"ГроссМедиа", 2010	http://alt-x.narod.ru	раньше 2011	Модуль поиска Интернет	35	55
3,37%	3,41%	Скачать полнотекстовую ве...	http://journals.tsu.ru	23 Ноя 2016	Модуль поиска Интернет	87	88
0,46%	2,85%	Скачать "Управление много...	http://safbd.ru	раньше 2011	Модуль поиска Интернет	12	54

Еще источников: 17
 Еще заимствований: 13,46%