Пояснения к бухгалтерскому балансу

Основной вид экономической деятельности:

68.32.1 - Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА
на 2024 год

1.Общие положения

1.1. ТСЖ «Виктория» является негосударственной некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.2. Целью и содержанием основной (уставной) деятельности ТСЖ (ЖСК) является *обеспечение эксплуатации общего имущества* в многоквартирном доме, т.е. содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен Жилищным кодексом РФ (ст. 36).

1.3. Бухгалтерский учет в ТСЖ (ЖСК) ведется в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению, другими действующими нормативными документами.

1.4. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет управляющий ТСЖ (ЖСК).

1.5. Ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляет бухгалтер ТСЖ (ЖСК).

2. Целевые поступления

2.1. Основным источником финансирования ТСЖ служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.

К целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы.

Вступительные взносы – денежные средства, вносимые на покрытие расходов, связанных с появлением новых собственников помещений (в том числе приемом новых членов ТСЖ).

Членские взносы – обязательные платежи[1], вносимые членами ТСЖ (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества. Членские взносы делятся на *текущие* – ежемесячно вносимые на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества и *дополнительные* – вносимые на покрытие перерасхода по смете.

2.2. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование».

2.3. Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п. 3 ст. 39 НК РФ; п. 2 ст. 251 НК РФ).

2.4. Суммы превышения целевых поступлений над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности ТСЖ не относятся и на счете 99 «Прибыли и убытки» не учитываются.

2.5. Целевые средства могут поступать как на расчетный счет, так и в кассу ТСЖ. При этом остаток наличных денежных средств в кассе на конец дня не должен превышать установленного лимита.

---

[1] В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Поэтому в деятельности ЖСК (ТСЖ) членские взносы являются обязательными платежами. Для условий ЖСК (ТСЖ) доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер членских взносов пропорциональны размеру общей площади помещения деятельности ТСЖ.

2.6. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете.

2.7. Сметой предусмотрено создание и пополнение резервов на текущий и капитальный ремонт общего имущества, на восстановление основных средств, других резервов в целях уставной

3. Взносы собственников, не являющихся членами ТСЖ

3.1. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ выступают по отношению к ТСЖ в роли доверителей. Их взносы на осуществление уставной деятельности представляют собой обязательные платежи, направляемые товариществу в счет возмещения затрат по обеспечению эксплуатации общего имущества.

3.2. Размер взносов собственников – не членов ТСЖ определяется аналогично размеру членских взносов членов ТСЖ, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ.

3.3. В соответствии с пп. 3 п. 3 ст. 39 НК РФ взносы собственников на осуществление основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не признаются реализацией и, согласно пп. 1 п. 2 ст. 146, не являются объектом обложения налогом на добавленную стоимость.

3.4. В соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ имущество (включая денежные средства), поступившее поверенному на основе представительства, не учитывается при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

4. Коммунальные платежи

4.1. На расчетный счет ТСЖ поступают также от собственников обязательные платежи за оказываемые им коммунальные и иные услуги (коммунальные платежи).

4.2. Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими организациями.

4.3. ТСЖ не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСЖ выступает как представитель всех собственников, действуя от их имени, в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

4.4. Коммунальные платежи собственников начисляются по дебету счета 76-9 «Расчеты с собственниками» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76-9 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями. При начислении платежей указанным организациям счет 76-9 дебетуется в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование».

4.5. В конце отчетного года излишне начисленные коммунальные платежи (кредитовое сальдо по счету 76-9) сторнируются либо, по решению общего собрания ТСЖ,используются по назначению в последующих отчетных периодах.

5. Учет основных средств

5.1. Жилищный фонд и нежилые помещения, принадлежащие собственникам, не отражаются на балансе ТСЖ.

5.2. Прочие основные средства ТСЖ учитываются на субсчете 01-2 по первоначальной (восстановительной) стоимости.

5.3. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется. Износ по указанному имуществу отражается на забалансовом счете 010.

5.4. По основным средствам, используемым для предпринимательской деятельности, амортизация начисляется в общеустановленном порядке с использованием счета 02. (Данный пункт опускается, если такие основные средства отсутствуют).

5.5. Износ и амортизация начисляются по установленным нормам в течение срока полезного использования основных средств с применением линейного (пропорционального) метода.

5.6. Сумма дооценки основных средств, используемых для уставной деятельности, относится на увеличение целевых поступлений (кредит счета 86). Сумма дооценки основных средств, используемых для предпринимательской деятельности, относится на добавочный капитал (кредит счета 83).

5.7. Износ прочих основных средств, используемых для уставной деятельности, покрывается за

счет членских взносов (резерв на восстановление прочих основных средств).

5.8. Объекты основных средств стоимостью в пределах 60000 рублей за единицу списываются на расходы по смете (на производственные затраты при осуществлении предпринимательской деятельности) сразу при их вводе в эксплуатацию. Износ (амортизация) по указанным объектам не начисляется. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий оперативный учет и контроль.

6. Учет материалов

6.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентируемых сметой.

6.2. Складской учет материалов не предусмотрен. (Вариант).

6.3. Синтетический учет материалов, используемых для уставной деятельности, не предусмотрен. Вся стоимость приобретенных материалов относится на расходы по смете сразу по их приобретении.

6.4. Материалы, используемые в предпринимательской деятельности, отражаются на счете 10 по их фактической стоимости.

6.5. Оперативный учет затрат на приобретение материалов, используемых для уставной деятельности, ведется в сопоставлении с соответствующими статьями сметы. Контроль сохранности материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

7. Учет текущих расходов по уставной деятельности

7.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год.

7.2. Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 86 «Целевое финансирование», субсчет «Резерв расходов по смете» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

Начисляемые фактические расходы по уставной деятельности отражаются по дебету счета 86 «Целевые поступления собственников» в корреспонденции со счетами 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 71 «Расчеты с подотчетными лицами» и др.

8. Рабочий план счетов

8.1. Рабочий план счетов сформирован на основе общего Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 92н.

8.2. При формировании рабочего плана счетов учтены следующие требования:

для использованных счетов первого порядка сохранены их наименования в соответствии с общим Планом счетов;

нумерация и наименование субсчетов учитывают специфику деятельности ТСЖ и ведения бухгалтерского учета.

9. Форма и регистры бухгалтерского учета

9.1. Для ТСЖ принята модифицированная форма бухгалтерского учета с использованием следующих регистров:

журнал хозяйственных операций;

оборотная ведомость по счетам с определением сальдо на начало каждого месяца.

9.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

Целевые поступления (счет 86),

Расчеты по платежам собственников (счет 76-9),

Расчеты по платежам собственников (капитальный ремонт) (счет 76-5),

Расчетный счет в банке (счет 51),

Касса (сет 50)

Поставщики (счет 60),

Расчеты с персоналом (счета 70, 71),

Налоги и взносы (счета 68, 69),