

Товарищество Собственников Жилья «Дом на набережной»  
ИНН 5024156493 КПП 502401001 ОКПО 01417436

наименование организации

ПРИКАЗ № 13  
об утверждении учетной политики

г. Красногорск

30.12.2016г.

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить учетную политику для целей бухгалтерского и налогового учета на 2017 год согласно приложению.

2. Контроль за исполнением приказа возложить на главного бухгалтера Е.Н.Редкову.

Председатель правления  
М.Ю.Маррей



Приложение к приказу  
от 30.12.2016 № 13

**УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА**  
**ТСЖ «Дом на набережной» на 2017 год**

**1. Общие положения**

1.1. ТСЖ «Дом на набережной» - основанное на членстве добровольное объединение собственников помещений для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

1.2. ТСЖ «Дом на набережной» является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

1.3. Предметом основной (уставной) деятельности ТСЖ является 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).

1.4. Бухгалтерский учет в ТСЖ 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.

1.5. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет председатель правления ТСЖ.

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

1.7. ТСЖ «Дом на набережной» зарегистрирован

Свидетельство 50 № 014273422 от 28 июля 2015 г.

## 2. Целевые поступления

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

К целевым поступлениям относятся все взносы собственников помещений, направленные на содержание и ремонт общего имущества, а также ассигнования из бюджета.

*Взносы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме* – обязательные платежи<sup>1</sup>, вносимые собственниками жилых и нежилых помещений на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества. Указанные взносы делятся на *текущие* – ежемесячно вносимые на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества и *дополнительные* – вносимые на покрытие перерасхода по смете.

*Ассигнования из бюджета* – целевые поступления из бюджета в виде субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества (в том числе на проведение капитального ремонта), субсидий на компенсацию льгот и др.

2.2. Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Для каждого вида целевых поступлений к счету 86 открыт субсчет.

2.3. Целевые поступления не являются объектом налогообложения.

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.

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

2.5. Расходование целевых поступлений осуществляется согласно смете, утвержденной общим собранием собственников помещений.

2.6. Сметой предусмотрено создание и пополнение резервов на текущий ремонт общего имущества, на восстановление основных средств, резерва непредвиденных расходов, других резервов в целях уставной деятельности ТСЖ

<sup>1</sup> 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. Для условий ТСЖ (ЖСК) доля в праве общей собственности на общее имущество и, следовательно, размер взносов пропорциональны размеру общей площади помещения

2.7. Суммы, уплаченные собственниками, но не поступившие на расчетный счет ТСЖ в течение трех (вариант) месяцев, считаются безнадежно потерянными и списываются за счет целевых поступлений (за счет сметы).

2.8. Ошибочно поступившие на расчетный счет ТСЖ суммы, не выясненные и не истребованные в течение трех (вариант) месяцев, считаются безнадежно невыясненными и признаются прочим доходом.

### **3. Экономический характер взносов собственников на содержание и ремонт общего имущества**

3.1. В рамках основной уставной деятельности между ТСЖ и собственниками помещений отсутствуют отношения купли-продажи. Это означает, что взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества не могут признаваться выручкой от реализации. Следовательно, указанные взносы собственников представляют собой целевые поступления.

3.2. Отношения собственности в ТСЖ не зависят от того, является или не является собственник членом товарищества (кооператива).

ТСЖ осуществляет управление всем общим имуществом, в котором невозможно выделить доли членов и не членов. Поэтому размер взносов для всех собственников определяется одинаково – в соответствии с утвержденной сметой расходов и пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ. 3.3. Взносы собственников на содержание и ремонт общего имущества начисляются по дебету счета 76-1 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86-3 «Целевые поступления собственников».

### **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 услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими (ресурсоснабжающими) 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 в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

4.4. Коммунальные платежи собственников начисляются по дебету счета 76-1 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76-9 «Расчеты по коммунальным платежам» 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 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

4.5. В конце отчетного года излишне начисленные коммунальные платежи (кредитовое сальдо по счету 76-9) сторнируются. Если фактические расходы оказались больше начисленных (дебетовое сальдо по счету 76-9), производится доначисление разницы.

## **5. Учет основных средств**

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

5.2. Основные средства ТСЖ, используемые в уставной деятельности, учитываются на субсчете 01-1, а используемые в приносящей доход деятельности – на субсчете 01-2 по первоначальной стоимости.

5.3. По основным средствам, используемым для уставной деятельности, амортизация не начисляется и счет 02 не используется. Износ по указанному имуществу отражается на за балансовом счете 010 в конце каждого месяца (Варианты: в конце каждого квартала, в конце года).

5.4. По основным средствам, используемым для приносящей доход 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, соответствующий субсчет). Сумма дооценки основных средств, используемых для предпринимательской деятельности, относится на добавочный капитал (кредит счета 83).

5.7. Износ основных средств, используемых для уставной деятельности, покрывается за счет взносов собственников на содержание и ремонт общего имущества (отчисления на формирование резерва восстановления основных средств).

5.8. Объекты основных средств стоимостью в пределах 40000 рублей за единицу списываются на расходы по смете (на производственные затраты при осуществлении деятельности, приносящей доход) 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 нематериальных активов**

6.1. Нематериальные активы принимаются к учету на счете 04 «Нематериальные активы» по первоначальной стоимости.

6.2. По нематериальным активам, используемым для уставной деятельности, износ и амортизация не начисляются.

6.3. По нематериальным активам, используемым для предпринимательской деятельности, амортизация списывается непосредственно в кредит счета 04 «Нематериальные активы» без использования счета 05 «Амортизация нематериальных активов». Величина амортизационных отчислений по указанным нематериальным активам определяется линейным методом на основе срока полезного использования, установленного ТСЖ.

## **7. Учет материалов**

7.1. Материалы приобретаются в объемах, регламентируемых сметой.

7.2. Складской учет материалов не предусмотрен.

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

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

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

## **8. Учет текущих расходов по уставной деятельности**

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

8.2. Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», субсчет «Формирование и использование резерва по смете расходов» с возможностью сохранения по данному субсчету как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

В начале каждого месяца пополняется резерв расходов по смете на величину предусмотренного сметой месячного объема расходов. Для этого дебетуется счет 86-1 «Целевые поступления собственников», а при наличии у ТСЖ (ЖСК) нераспределенной прибыли от приносящей доход деятельности – также и счет 84-1 в корреспонденции со счетом 96-1 «Расходы по смете».

Начисляемые фактические расходы по уставной деятельности отражаются по дебету счета 96-1 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.

## **9. Деятельность, приносящая доход**

9.1. Учет затрат при осуществлении приносящей доход деятельности ведется без их разделения на прямые и косвенные.

9.2. Обеспечивается требование раздельного учета уставной деятельности и деятельности, приносящей доход.

9.3. Прочие доходы и расходы, связанные с объектом аренды, отражаются непосредственно на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам.

9.4. Расходы по объекту аренды (в том числе коммунальные услуги, потребляемые арендатором) полностью покрываются арендной платой и отдельно к оплате арендатору не предъявляются.

9.5. Использование прибыли, остающейся в распоряжении ТСЖ (чистой прибыли), отражается по дебету счета 84 в том отчетном периоде, когда это имело место. Для этой цели открыт субсчет 84-2 «Использование чистой прибыли в течение года».

## **10. Рабочий план счетов**

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

10.2. 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.

10.3. В табл. 1 представлен рабочий план счетов для отражения уставной деятельности ТСЖ в табл. 2 – для предпринимательской деятельности (сдача общего имущества в аренду), в табл. 3 – для предпринимательской деятельности (оказание платных услуг).

## **11. Форма и регистры бухгалтерского учета**

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

журнал хозяйственных операций;

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

11.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

Целевые поступления (счет 86),

Смета (счет 96-1),

Расчеты по платежам собственников (счет 76-1),

Расчетный счет в банке (счет 51),

Кассовая книга (счет 50),

Поставщики (счет 60),

Расчеты с персоналом (счета 70, 71, 73),

Налоги и взносы (счета 68, 69),

Расчеты с арендатором (счет 76-6),

Прибыль (счет 84).

## **12. Налогообложение.**

12.1. В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы».

12.2. Для целей налогообложения доходы признаются по моменту поступления денежных средств.

12.3. Взносы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п. 3 ст. 39; п. 1 ст. 146; пп. 9 п. 1 ст. 251; п. 2 ст. 251 НК РФ).

12.4. Коммунальные платежи не подлежат включению в налоговую базу, так как для ТСЖ (ЖСК) они не являются доходом.