

Утверждена
правлением ТСЖ «Миллениум»
15 марта 2014 года
протокол № 2

УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Товарищества собственников жилья «Миллениум»
на 2014 год

1. Общие положения

- 1.1. ТСЖ «Миллениум» зарегистрировано 11 сентября 2008 года, Основным государственный регистрационный номер 1082648002238. ТСЖ является негосударственной некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.2. Целью и содержанием основной (уставной) деятельности ТСЖ является *обеспечение эксплуатации общего имущества* в многоквартирном доме, то есть 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 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 председатель правления ТСЖ.
- 1.5. Ведение бухгалтерского учета и своевременное предоставление полной и достоверной отчетности в установленные сроки осуществляет бухгалтер ТСЖ.

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, 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». Для каждого вида целевых поступлений к счету 86 открыт субсчет.
- 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.

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

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

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

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

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, то есть 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 товариществом основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не признаются реализацией и, согласно пп. 1 п. 2 ст. 146.

3.4. Взносы собственников – не членов ТСЖ начисляются по дебету счета 76-1 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76-5 «Расчеты по взносам не членов ТСЖ». При этом по кредиту счета 76-5 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных взносов строго по назначению, то есть на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Ежемесячно счет 76-5 дебетуется на долю месячных сметных расходов, приходящихся на собственников – не членов ТСЖ в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование» по субсчетам в зависимости от вида поступлений (см. пункт 8.2).

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 76-1 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76-4 «Расчеты по коммунальным платежам» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76-4 образуется обязательство ТСЖ перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями. При начислении платежей указанным организациям счет 76-4 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 76-4) 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. Износ и амортизация начисляются по установленным нормам в течение срока полезного использования основных средств с применением линейного (пропорционального) метода.

5.5. 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).

5.6. 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 40 000 рублей за единицу списываются на расходы по смете сразу при их вводе в эксплуатацию. Износ (амортизация) по указанным объектам не начисляется. В целях обеспечения их сохранности организуется соответствующий оперативный учет на забалансовом счете МЦ.01.

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».

6.4. 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 сохранности материалов осуществляется в административном порядке до их полного использования.

8. Учет текущих расходов по уставной деятельности

8.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, то есть 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 «Резерв расходов по смете» 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 дебетуются счета 86-1 «Целевые поступления собственников» и 76-5 «Расчеты с собственниками – не членами ТСЖ (а при наличии у ТСЖ нераспределенной прибыли от предпринимательской 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 «Расходы по смете» в корреспонденции со счетами 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», 71 «Расчеты с подотчетными лицами».

9. Предпринимательская деятельность

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

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

9.3. Для целей налогообложения доход от сдачи в аренду помещения определяется по моменту начисления (вариант: по моменту поступления арендной платы).

9.4. Обеспечивается требование раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности.

9.5. Расходами по объекту аренды признаются только те затраты, которые возникли в связи с арендой и не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности. Расходы по объекту аренды (в том числе коммунальные услуги, потребляемые арендатором) полностью покрываются арендной платой и к оплате арендатору не предъявляются. В случае резких колебаний расходов величина арендной платы может, в соответствии с договором аренды, соответственно корректироваться.

9.7. 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.

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 каждого месяца.

11.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

Целевые поступления (счет 86),

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, уменьшенные на величину расходов».

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

12.3. Взносы на содержание, обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, вступительные взносы в ТСЖ относятся к доходам, не учитываемым при определении налоговой базы (п.3 ст.39; п.1 ст.146; подп.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 они не являются доходом.

12.5. Расходами для целей налогообложения признаются только те затраты, которые не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности и без которых невозможно получение соответствующего дохода.

12.6 Не признаются доходами для целей налогообложения возвраты ошибочно перечисленных сумм на расчетный счет в случае неверного указания реквизитов получателя платежа.

Председатель правления
ТСЖ «Миллениум»



Н.Ю.Алексеева