

## Порядок и методика учета расчетов в товариществах собственников недвижимости

© 2017 Хайруллина Диана Ильдусовна

кандидат экономических наук, доцент кафедры бухгалтерского учета и аудита  
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова (ИЭУП)  
420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 42  
E-mail: iana5587@mail.ru

Особенности деятельности товариществ собственников недвижимости, условия договоров, заключенных с поставщиками коммунальных услуг и потребителями ресурсов, отсутствие требований законодательства определяют специфику расчетов в сфере жилищно-коммунальных услуг.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, расчеты, товарищества собственников недвижимости, затраты, жилищно-коммунальные услуги, бухгалтерский учет, ресурсоснабжающие организации.

Управление сферой жилищно-коммунального хозяйства осуществляют управляющие организации, к которым относятся управляющие компании, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, а также новый вид объединения собственников - товарищество собственников недвижимости<sup>1</sup>.

Понятие товарищества собственников недвижимости появилось сравнительно недавно - 1 сентября 2014 г. с вступлением в силу Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ. Товарищество собственников недвижимости - это добровольное объединение собственников недвижимости, которое создается для владения, пользования и распоряжения имуществом.

В форме товарищества собственников недвижимости создаются новые объединения:

- помещений в здании или нескольких зданиях;
- в жилых домах;
- в дачных домах;
- садоводческих и огороднических земельных участков и т.п.<sup>2</sup>

Таким образом, основной задачей товарищества собственников недвижимости является исполнение функции совместного использования недвижимого имущества.

Товарищества собственников недвижимости так же, как и товарищества собственников жилья, являются некоммерческими организациями, которые вправе заниматься только той деятельностью, которая предусмотрена в уставе. Однако ГК РФ предусматривает возможность осуществления предпринимательской деятельности, но с ограничениями:

1) предпринимательская деятельность должна соотноситься с целями, ради которых и образовано товарищество;

2) в случае получения прибыли товарищество не вправе распределять ее между участниками.

Товарищества собственников недвижимости оказывают населению услуги, которые можно разделить на жилищные и коммунальные. Жилищные услуги - это услуги, связанные с эксплуатацией дома, с созданием и сохранением комфортности проживания, а также с содержанием объекта в исправном состоянии. Коммунальные услуги - это услуги, связанные с предоставлением энергоресурсов<sup>3</sup>.

Одним из наиболее проблемных моментов в вопросах организации учета расчетов в товариществе собственников недвижимости является вопрос о наличии в деятельности товарищества факта реализации. При этом существует ряд противоположных мнений. Одни ученые считают, что товарищество собственников недвижимости оказывает услуги по управлению домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества. Преимущества от данных действий получают только собственники многоквартирных домов. В соответствии с Налоговым кодексом РФ, оказание услуг и выполнение работ квалифицируется как реализация, и, следовательно, возникает объект, который подлежит обложению НДС, а также доход, который облагается налогом на прибыль. Аналогичное относится и к обязательным платежам в части оплаты коммунальных услуг. Таким образом, исходя из вышеизложенного в бухгалтерском учете товарищества появляется необходимость отразить реализацию с использованием счета 90. Можно сделать вывод, что, осуществляя деятельность, ради которой было создано товарищество собственников недвижимости, в плане учета и налогообложения оно ничем не отличается от коммерческой организации, ока-

**Таблица 1. Бухгалтерский учет жилищно-коммунальных платежей в ТСН с использованием счета 86 "Целевое финансирование"**

№ п/п	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1	Начислены платежи за содержание и ремонт общедомового имущества, коммунальные услуги	76.1 "Расчеты по платежам"	86
2	Приобретены коммунальные ресурсы у поставщиков	20	60
3	Отражен "входной" НДС	19	60
4	"Входной" НДС включен в стоимость услуг, работ	20	19
5	Поступили денежные средства от населения	51	76
6	Произведена оплата поставщикам услуг	60	51
7	Взносы собственников направлены на погашение расходов по приобретению коммунальных ресурсов	86	20

зывающей услуги по управлению многоквартирным домом. Так как товарищество работает по смете и не имеет своей целью извлечение прибыли, финансовый результат будет равен нулю.

По нашему мнению, данная схема расчетов в товариществе собственников недвижимости неприемлема, так как и товарищества являются некоммерческими организациями, следовательно, в бухгалтерском учете необходимо использовать счет 86 "Целевое финансирование" (см. табл. 1).

Существует еще один вариант, при котором необходимо осуществлять деление платежей на две группы:

1) оплата содержания и ремонта общедомового имущества;

2) оплата коммунальных услуг.

Первая группа платежей связана с целевыми взносами на осуществление уставной деятельности, которая не относится к оказанию жилищно-коммунальных услуг либо к выполнению работ по содержанию дома. Вторая группа - это оплата коммунальных услуг. Она не имеет отношения к общему имуществу и в соответствии с Жилищным кодексом РФ в принципе не относится к деятельности товарищества собственников недвижимости, так как товарищество может выступать только посредником, т.е. осуществлять сбор платы за жилищно-коммунальные ус-

луги с собственников многоквартирных домов и перечисление данной платы поставщикам услуг.

Но, согласно ст. 161 Жилищного кодекса, управление домом должно обеспечивать и предоставление коммунальных услуг населению. Приверженцы данного подхода полагают, что Правила предоставления коммунальных услуг необоснованно возлагают на товарищество собственников недвижимости обязанности исполнителя, предписывая заключать договоры ресурсоснабжения в качестве абонента. В Жилищном кодексе не содержится норма, которая обязывает товарищество предоставлять коммунальные услуги.

Таким образом, можно сделать вывод, что товарищество собственников недвижимости должно выступать в качестве посредника между поставщиками и потребителями услуг. И следовательно, эта деятельность носит некоммерческий характер, она не предполагает посреднического вознаграждения товариществу собственников недвижимости, соответственно, полученные платежи не образуют дохода от реализации. Таким образом, при отражении в бухгалтерском учете платежей, связанных с общим имуществом, товариществу собственников недвижимости следует использовать счет 86, а коммунальные платежи - отражать транзитом с использованием счета 76 (табл. 2).

**Таблица 2. Бухгалтерский учет коммунальных платежей в товариществе собственников недвижимости с использованием счетов 76 и 86**

№ п/п	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1	Начислены платежи за содержание и ремонт общедомового имущества, коммунальные услуги	76	86
2	Отражены расходы на приобретение материалов, услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества	20	60
3	Отражен "входной" НДС	19	60
4	"Входной" НДС включен в стоимость услуг, работ	20	19
5	Взносы собственников направлены на погашение по приобретению материалов, услуг сторонних организаций, заработной платы	86	20
6	Отражена задолженность собственников помещений за оказанные ресурсоснабжающей организацией коммунальные услуги	76	60
7	Поступили денежные средства от населения	51	76
8	Произведена оплата поставщикам услуг	60	51

Таблица 3. Структура счета 86 "Целевое финансирование"

Структура счета	
Субсчет 1 порядка	Аналитический счет
1. Управление многоквартирным домом	1. Многоквартирный дом № 1
2. Содержание многоквартирного дома	2. Многоквартирный дом № 2
3. Текущий ремонт многоквартирного дома	3. Многоквартирный дом № 3
4. Капитальный ремонт многоквартирного дома	4. Многоквартирный дом № 4; и т.д.

Представленные выше варианты учета расчетов в товариществах собственников недвижимости имеют определенные недостатки и тем более не учитывают некоторые нормы законодательства. Это свидетельствует о том, что до сих пор деятельность товарищества собственников недвижимости законодательно не урегулирована. Следовательно, товарищество собственников недвижимости вправе самостоятельно осуществлять выбор того или иного варианта отражения в учете расчетов.

По нашему мнению, вариант, при котором целевые поступления отражаются на счете 86 "Целевое финансирование", а коммунальные платежи - транзитом с использованием счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами", является наиболее верным. Однако и в данном случае присутствуют недостатки:

1) не отражаются суммы начислений по каждому виду жилищно-коммунальных услуг;

2) не отражаются суммы поступлений от населения аналогично по каждому виду услуг;

3) не отражаются суммы оплаты каждой ресурсоснабжающей организации.

Следовательно, можно сделать вывод, что в товариществе существует нецелевое расходование средств. Для предотвращения данных недостатков нами предлагается организовать аналитический учет по счету 86 "Целевое финансирование" в разрезе двух групп: по назначению це-

левых средств и источников их поступления (табл. 3).

Рекомендованная структура счета 86 "Целевое финансирование" позволит товариществу собственников недвижимости организовать бухгалтерский учет по каждому виду жилищных услуг, кроме того, в случае, если в управлении находится не один многоквартирный дом, это позволит и организовать учет по каждому дому, тем самым появится возможность осуществлять контроль за расходованием средств на нужды этого же дома.

Кроме того, по нашему мнению, необходимо вести аналитический учет и на счете 76. Предлагаемая структура счета 76 представлена в табл. 4.

Рекомендуемая структура счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" позволит организовать бухгалтерский учет в разрезе всех видов жилищно-коммунальных услуг. Преимуществом предложенной структуры счета 76 для товарищества собственников недвижимости является информативность, т.е. возможность быстро и своевременно предоставить жильцам информацию о поступлении и расходовании средств. Также преимущества будут и для самих жильцов - осуществлять контроль расходования собственных средств.

В целях сопоставления сумм, начисленных и уплаченных ресурсоснабжающим организациям, по нашему мнению, необходимо на счете 60

Таблица 4. Предлагаемая структура счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами"

Структура счета		
Субсчет 1 порядка	Аналитические счета	
	2 порядка	3 порядка
76.1 "Расчеты с жильцами"	1. Управление многоквартирным домом 2. Содержание многоквартирного дома 3. Текущий ремонт многоквартирного дома 4. Капитальный ремонт многоквартирного дома 5. Расчеты по водоснабжению 6. Расчеты по канализации 7. Расчеты по электроснабжению 8. Расчеты по отоплению 9. Расчеты по газоснабжению	1. Дом № 1 2. Дом № 2 3. Дом № 3; и т.д.
76.2 "Расчеты с жильцами по коммунальным платежам"	1. Водоснабжение 2. Канализация 3. Электроснабжение 4. Отопление 5. Газоснабжение	

“Расчеты с поставщиками и подрядчиками” организовать аналитический учет в разрезе каждой организации:

- 60.1 “Водоснабжающая организация”;
- 60.2 “Энергоснабжающая организация”;
- 60.3 “Теплоснабжающая организация”;
- 60.4 “Газоснабжающая организация”;
- 60.5 “Прочие организации”.

Использование предложенного варианта учета расчетов в товариществе собственников недвижимости позволит увидеть суммы, начисленные жильцам по каждому виду жилищно-коммунальной услуги, суммы, уплаченные поставщикам услуг, а также суммы, поступившие от жильцов в оплату жилищно-коммунальных услуг, т.е. будет осуществляться распределение платежей. Это при-

ведет к сокращению нецелевого использования средств и к прозрачности расчетов в товариществе собственников недвижимости.

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон : [принят Гос. думой 29 дек. 2004 г.] // Собр. законодательства РФ. 2005. □ 1 (ч. 1).

<sup>2</sup> О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон от 5 мая 2014 г. □ 99-ФЗ. URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_162608](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162608).

<sup>3</sup> Жилищно-коммунальные услуги. URL: <http://rostov-dom.info/2010/08/zhilishhno-kommunalnye-uslugi-zhku>.

*Поступила в редакцию 05.12.2016 г.*