

Утверждена  
правлением ТСЖ «На Рабочей»  
«20» сентября 2013 г.  
протокол № 1/2013

## УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ТСЖ «На Рабочей»

### 1. Общие положения

1.1. ТСЖ «На Рабочей» (далее ТСЖ) - 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 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. Согласно п.3 ст.50 ГК РФ ТСЖ может осуществлять предпринимательскую деятельность, если она служит для достижения целей ТСЖ.

1.5. ТСЖ направляет доходы от предпринимательской деятельности на покрытие затрат по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества и других расходов, соответствующих уставной деятельности.

### 2. Целевые поступления и коммунальные платежи

2.1. Источниками финансирования ТСЖ служат обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества, а также другие поступления, предусмотренные п. 2 ст. 151 ЖК РФ.

2.2. Коммунальные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими (ресурсоснабжающими) организациями.

2.3. 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).

2.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счетов, счетов-квитанций), рассылаемых плательщикам не позднее трех дней после получения за прошедший месяц платежных документов от ресурсоснабжающих организаций. Оплата платежных документов собственниками производится до 20 числа месяца следующего за истекшим месяцем. С 21 числа задолженность считается просроченной, на сумму просроченной задолженности начисляется пени и не предоставляется скидка аккуратному плательщику. Примерная форма счета-квитанции в Приложении № 2.

В случае если по уважительной причине, платеж совершен позднее 21 числа (болезнь, командировка, отъезд в отпуск), что подтверждается соответствующими документами, скидка аккуратному плательщику предоставляется, но пени начисляется.

2.5. Собственники (пользователи) помещений в сроки установленные общим собранием членов ТСЖ (в соответствии с заключенными договорами с ресурсоснабжающими организациями) предоставляют информацию о показаниях приборов учета расхода холодной и горячей воды по форме Приложения № 3. Показания расхода электроэнергии по индивидуальным приборам учета снимает электрик ТСЖ.

2.6. Если собственники (пользователи) помещений не предоставляют показания приборов учета расхода воды, плата начисляется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

2.7. Задолженность собственников по оплате коммунальных платежей и расходов на содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом отражается по дебету счета 76 субсчет 5 в корреспонденции с соответствующими субсчетами 86 счета. Начисленные платежи и взносы на содержание общего имущества и текущий ремонт со счета 86 переносятся на счет 96.



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

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. При полном использовании оформляются акты на списание.

### 7. Учет текущих расходов по уставной деятельности

7.1. Все расходы по ведению уставной деятельности, то есть расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете доходов и расходов, утверждаемой общим собранием членов ТСЖ на календарный год.

7.2. Расходы, не предусмотренные сметой доходов и расходов могут приниматься к учету только по решению правления ТСЖ.

7.3. Для отражения расходов по уставной деятельности счета производственных затрат не используются. Начисления и фактические расходы по смете доходов и расходов отражаются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов», на субсчетах:

- субсчет «Резерв на содержание общего имущества по смете»;

- субсчет «Резерв на текущий ремонт общего имущества»;

- субсчет «Резерв на работу с должниками»;

с возможностью сохранения по данным субсчетам как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

7.4. Штатное расписание на основе утвержденной сметы доходов и расходов устанавливается отдельным приказом. Отдельными приказами также определяется круг подотчетных лиц, список лиц, имеющих право на получение доверенностей.

7.5. Выдачу наличных денег под авансовый отчет на хозяйственные нужды производить на срок не более 30 дней. Лица, получившие наличные деньги в подотчет, обязаны не позднее трех рабочих дней по истечении срока, на который они выданы, предъявить бухгалтеру отчет об израсходованных суммах и произвести окончательный расчет по ним.

### 8. Предпринимательская деятельность

8.1. В ТСЖ применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы минус расходы».

8.2. Доходами для целей налогообложения признаются доходы, полученные от предпринимательской деятельности.

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

8.4. Книга доходов и расходов ведется в электронном варианте и распечатывается один раз в конце года.

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

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

8.7. Для целей налогообложения доходы от предпринимательской деятельности определяются по моменту поступления оплаты.

8.8. При отражении операций по НДС к возмещению принимаются лишь те фактически уплаченные суммы НДС, которые связаны с расходами по предпринимательской деятельности.

8.9. Обеспечивается требование раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности.

8.10. Расходами по объекту предпринимательской деятельности признаются только те затраты, которые возникли в связи с ней и не предусмотрены сметой на ведение уставной деятельности.



8.11. Использование прибыли, остающейся в распоряжении ТСЖ (чистой прибыли), отражается по дебету счета 84 по окончании отчетного периода. Использование прибыли в течение года не допускается.

### 9. Рабочий план счетов

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

9.2. 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. Форма и регистры бухгалтерского учета

10.1. 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.

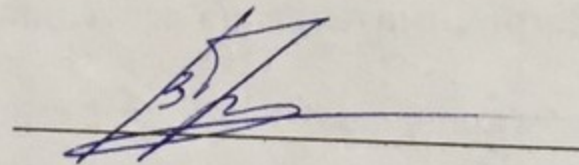
10.2. Аналитический учет ведется по следующим регистрам:

- Целевые поступления (счет 86),
- Смета (счет 96),
- Расчеты по взносам и платежам собственников помещений (счет 76-5),
- 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 арендаторами (счет 62),
- Прибыль (счет 84).

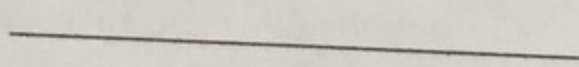
Председатель правления

Бухгалтер

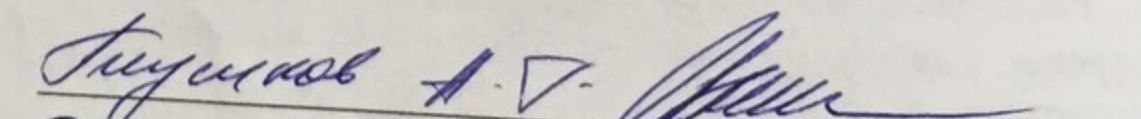
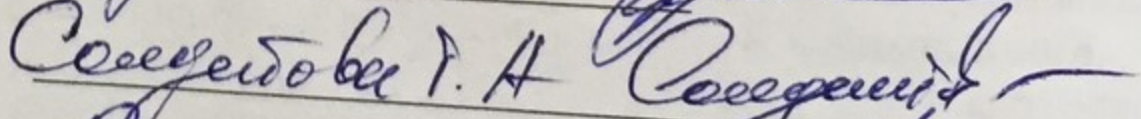
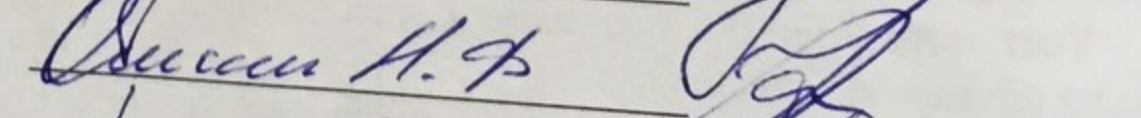
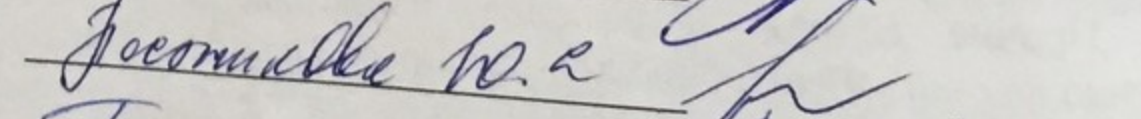
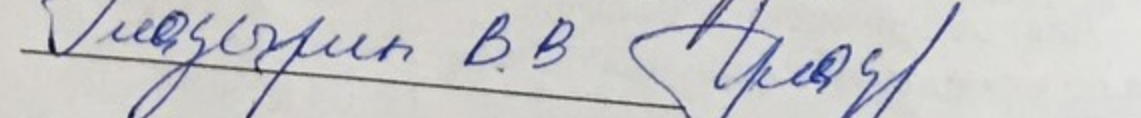
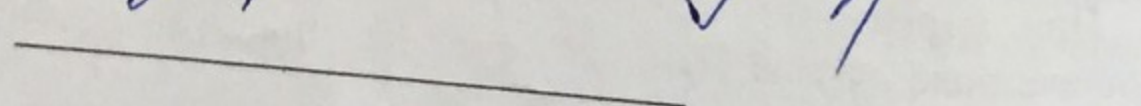
Члены Правления



Терентьев В.И.



Семенцова Н.В.

№ сч	субсч
50	
51	
60	
62	
68	
68.1	
68.11	
69	
69.11	
69.21	
69.22	
69.31	
69.41	
70	
71	
76	
76-4	
76.5	
84	
84.1	
86	
90	
90.1	
90.9	
96	
99	

Кварт
прош
теку
к опл
прош
теку
к опл
Росп



Рабочий план счетов ТСЖ «На Рабочей»

Приложение 1

№ счета, субсчета	Наименование счета (субсчета)
50	Касса
51	Расчетные счета
60	Расчеты с поставщиками
62	Расчеты с покупателями и заказчиками
68	Расчеты по налогам и сборам
68.1	Налог на доходы физических лиц
68.11	Единый налог
69	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению
69.11	Страхование от НС и ПЗ
69.21	Расчеты с ПФР (страховая часть)
69.22	Расчеты с ПФР (накопительная часть)
69.31	Страховые взносы в ФСС
69.41	Страховые взносы в ФФОМС
70	Расчеты по оплате труда
71	Расчеты с подотчетными лицами
76	Разные дебиторы, кредиторы
76-4	Депонированные суммы
76.5	Расчеты по расходам, не принимаемым для НУ (расчеты собственников помещений по платежам и взносам)
84	Нераспределенная прибыль
84.1	Прибыль, подлежащая распределению
86	Целевое финансирование
90	Доходы и расходы
90.1	Доходы, принимаемые для НУ
90.9	Прибыль / убыток
96	Резервы предстоящих расходов
99	Прибыли и убытки

Приложение № 2

Квартира №	Дата	
	Хол. вода	Гор. вода
	<b>санузел</b>	
прошлый м-ц		
текущий м-ц		
к оплате		
	<b>кухня</b>	
прошлый м-ц		
текущий м-ц		
к оплате		
Роспись		



СЧЕТ-ИЗВЕЩЕНИЕ ЗА \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Получатель ТСЖ "На Рабочей" г. Томск, ул. Рабочая 11А ИНН/КПП 7017107523/701701001,  
 р/сч. 40703810800000008696, в филиале ГПБ (ОАО) в г. Томске, БИК № 046902758  
 корсчет 30101810800000000758 тел. 8-961-095-58-21

Плательщик	Адрес	Платежи	Пени	Итого
Долг на начало				
Оплачено за м-ц				
Начислено за м-ц				
Итого к оплате				

Оплатить до \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
 СЧЕТ-КВИТАНЦИЯ ЗА \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

ТСЖ «На Рабочей»  
 Плательщик

Адрес

Коммунальные платежи и взносы	ед. изм.	Показания счетчиков		К-во	Тариф	К оплате
		на начало	на конец			
Теплоснабжение (Отопление)	кв. метр					
Электроэнергия по счетчикам	кВт час					
Электроэнергия ОДН	кВт час					
Холодная вода	куб. метр					
Горячая вода	куб. метр					
Холодная вода	куб. метр					
Горячая вода	куб. метр					
Холодная вода ОДН	куб. метр					
Горячая вода ОДН	куб. метр					
Канализация	куб. метр					
Вывоз ТБО (мусора)	кв. метр					
Текущий ремонт общего имущества	кв. метр					
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	кв. метр					
Скидка аккуратным плательщикам	кв. метр					
	руб. коп.					

	Долг на начало	Оплачено	Начислено	К оплате	В т.ч. просроченная задолж
Коммунальные платежи и взносы					
Пени					
Итого:					

Площадь дома для распределения ОДН м2

Единица измерения	ХВС	ГВС	эл. эн.
Расход по общему счетчику	м3	м3	кВт час
Расход по индивидуальным счетчикам			
начислено по нормативам к распределению ОДН			
ОДН на 1 кв м			

ДОХОДОВ

№ стр.	Доход
1	Доход
2	Взносы
3	Взносы
4	Денежные
5	Итого
6	Работы
7	Государственные
8	Налоговые
9	Работы
10	Услуги
11	Услуги
12	Контракты
13	Прочие
14	Государственные
15	Услуги
16	Государственные
17	Итого
19	Итого
20	Итого
21	Итого
22	Итого
23	Итого

Выводы  
 Общественные