

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ЦЕНТР
ЭКОНОМИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПРИ КАБИНЕТЕ
МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»
(ГБУ «ЦЭСИ РТ»)

Утверждаю
Директор ГБУ «ЦЭСИ РТ»
_____ А.Н. Кудрявцева
« 1 » _____ 10 2014г.

ТИПОВЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОРГАНИЗАЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА
ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛЫМ ФОНДОМ

Начальник отдела анализа
эффективности деятельности
организаций ГБУ «ЦЭСИ РТ»
_____ А.А. Валитова
« 01 » _____ 10 2014г.

Казань 2014

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Общие положения.....	4
2. Порядок учета общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме	5
3. Организация бухгалтерского учета расчетов с собственниками помещений, при передаче функции расчетно-кассового обслуживания специализированным расчетным центрам.....	6

Введение

Типовые рекомендации по организации бухгалтерского учета для организаций, осуществляющих деятельность по управлению жилым фондом (далее – Типовые рекомендации) подготовлены с целью совершенствования бухгалтерского учета и отчетности в организациях, осуществляющих деятельность по управлению жилым фондом и обеспечения прозрачного учета движения денежных средств населения.

После вступления в силу Федерального закона от 6 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», который обязывает с 1 января 2013 года вести все организации бухгалтерский учет независимо от применяемой ими системы налогообложения, ориентация на данные Типовые рекомендации в вопросах раскрытия особенностей калькулирования себестоимости оказанных жилищно-коммунальных услуг, а также порядка отражения операций о движении денежных средств в бухгалтерском учете организаций, осуществляющих деятельность по управлению жилым фондом, становится актуальной.

Одной из ведущих проблем действующего жилищного законодательства является отсутствие методических рекомендаций, дающих каждой организации, осуществляющей деятельность по управлению жилым фондом (управляющая организация, ТСЖ и ЖСК), возможность формировать свою учетную политику более правильно, которая должна обеспечивать не только исполнение налогового и бухгалтерского законодательства, но и одновременно давать четкие, прозрачные и своевременные ответы на возникающие у собственников вопросы по поводу финансово-хозяйственной деятельности организации.

Таким образом, внедрение представленных Типовых рекомендаций в практику имеет важное значение для решения задач по формированию эффективного бухгалтерского учета и отчетности. Их использование в определенной степени гарантирует повышение качества формирования

учетной политики с прозрачным отражением финансово-хозяйственной деятельности организаций, осуществляющих деятельность по управлению жилым фондом.

1. Общие положения

1. Настоящие Типовые рекомендации конкретизируют соответствующие положения федеральных нормативных актов по бухгалтерскому учету применительно к оказанию услуги «Управление жилым фондом» собственникам помещений в многоквартирных домах и предназначены для всех хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность по управлению жилым фондом, являющихся юридическими лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации, независимо от организационно - правовой формы и формы собственности, на которые распространяется действующее законодательство о бухгалтерском учете (далее – организация, осуществляющая деятельность по управлению жилым фондом).

2. Организация, осуществляющая деятельность по управлению жилым фондом, ведет бухгалтерский учет в соответствии с едиными методологическими основами и правилами, установленными Федеральным законом от 6 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации, положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету, Планом счетов бухгалтерского учета финансово - хозяйственной деятельности предприятий и настоящими Типовыми рекомендациями.

Организация, осуществляющая деятельность по управлению жилым фондом, вправе разработать собственный способ ведения бухгалтерского учета расчетов по договору управления с собственниками помещений в многоквартирном доме и закрепить его в учетной политике в соответствии с действующим законодательством о бухгалтерском учете, если условия

признания и порядка оценки активов, обязательств, доходов и расходов обеспечивают прозрачность в части аналогичных или связанных фактов хозяйственной деятельности, установленных настоящими Типовыми рекомендациями.

2. Порядок учета общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Учет имущества осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома на забалансовом счете 002 «Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение» в оценке, указанной в технической документации объекта недвижимости или, в случае отсутствия информации, по рыночной стоимости на дату вступления договора управления в силу.

В составе многоквартирного дома учитываются объекты, включенные в состав общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (в том числе объекты благоустройства, которые должны входить в состав общего имущества многоквартирного дома), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2. Учет общедомового имущества многоквартирного дома должен обеспечить контроль за изменением стоимости, произведенными финансовыми вложениями, направленными на поддержание его технического состояния на всех стадиях, связанных с его управлением, и возможность прогнозировать характер и объем подлежащих выполнению работ.

3. Учет многоквартирного дома и объектов, входящих в состав общедомового имущества, ведется бухгалтерской службой или отдельным специалистом в ТСЖ, ЖСК с использованием эксплуатационного паспорта. В течение всего срока управления в эксплуатационный паспорт производятся записи на основе оформленных в установленном порядке форм первичной учетной документации о произведенных финансовых вложениях. В эксплуатационном паспорте должны быть приведены основные данные о многоквартирном доме и об объектах, входящих в его состав.

Форма эксплуатационного паспорта организацией разрабатывается самостоятельно с учетом требований, определенных в части 1 статьи 9 Федерального закона от 6 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и утверждается в учетной политике.

4. В отношении многоквартирного дома и объектов, входящих в состав общедомового имущества, на которые в течение отчетного года рыночная цена снизилась, или они полностью или частично потеряли свои первоначальные качества, сведения отражаются в бухгалтерском балансе на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости с учетом физического состояния. Снижение стоимости согласуется в обязательном порядке с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Организацией должно быть обеспечено подтверждение расчета текущей рыночной стоимости многоквартирного дома и объектов, входящих в состав общедомового имущества.

3. Организация бухгалтерского учета расчетов с собственниками помещений,
при передаче функции расчетно-кассового обслуживания
специализированным расчетным центрам

1. Доходы, расходы, обязательства, полученные во исполнение договора управления по многоквартирным домам, учитываются обособленно от собственных средств и в аналитическом учете по соответствующим

синтетическим счетам учета доходов, расходов, обязательств группируются по структуре платы, предъявляемой собственникам помещений. Аналитический учет по счетам организуется таким образом, чтобы обеспечить формирование информации в разрезе многоквартирного дома и по направлениям использования средств.

2. Синтетический учет с собственниками помещений, расчетным центром и поставщиками (подрядчиками) жилищно-коммунальных услуг ведется на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», к которому дополнительно открываются следующие субсчета для учета расчетов с:

- поставщиками (подрядчиками) жилищно-коммунальных услуг - «5»;
- собственниками помещений - «6»;
- расчетным центром - «7».

К счету 76-7 «Расчеты с расчетным центром» следует предусмотреть счета третьего порядка, идентифицирующие операции:

- «1» – по суммам, направленным на исполнение поручения;
- «2» - по вознаграждению.

3. Предъявленная стоимость коммунальных ресурсов, выполненных работ (оказанных услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме отражаются по кредиту счета 76-5 «Расчеты с поставщиками (подрядчиками) жилищно-коммунальных услуг» в корреспонденции со счетом учета затрат на производство 20 «Основное производство».

4. Предъявленная стоимость коммунальных ресурсов, работ (услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме осуществляются по тарифам и расценкам, утвержденным в установленном порядке, отражаются по дебету счета 76-6 «Расчеты с собственниками помещений» в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование», как средства

целевого назначения, подлежащие получению в качестве источников финансирования тех или иных мероприятий.

При признании в бухгалтерском учете сумма выручки от оказания услуги «Управление жилым фондом» отражается по кредиту счета 90 «Продажи» и дебету счета 76-6 «Расчеты с собственниками помещений».

5. На основании отчета о движении денежных средств, представленного расчетным центром по кредиту счета 76-7-1 «Расчеты с расчетным центром по суммам направленным, на исполнение поручения» в корреспонденции со счетом 76-5 «Расчеты с поставщиками (подрядчиками) жилищно-коммунальных услуг», отражается сумма исполнения обязательств (оплата счетов), включая авансы и предварительную оплату поставщикам (подрядчикам) жилищно-коммунальных услуг и по дебету счета 76-7-1 «Расчеты с расчетным центром по суммам направленным, на исполнение поручения» в корреспонденции со счетом 76-6 «Расчеты с собственниками помещений» отражается сумма исполненных платежных обязательств собственников помещений в многоквартирном доме.

Сопоставление дебетового и кредитового оборотов по счету 76-7-1 «Расчеты с расчетным центром по суммам, направленным на исполнение поручения» за отчетный период показывает расхождение между суммами, полученными от собственников помещений в многоквартирном доме, и перечисленными поставщикам и подрядчикам во исполнение договора управления многоквартирным домом.

6. По кредиту счета 76-7-2 «Расчеты с расчетным центром по вознаграждению» в корреспонденции со счетом 26 «Общехозяйственные расходы» отражается сумма предъявленного расчетным центром вознаграждения. Счет 76-7-2 «Расчеты с расчетным центром по вознаграждению» дебетуется на суммы исполнения обязательств (оплату счетов), включая авансы и предварительную оплату, в корреспонденции со счетами учета денежных средств и др.

7. Формирование стоимости работ (услуг), произведенных собственными силами и реализованных во исполнение мероприятий целевого характера, осуществляется по дебету счета 23 «Вспомогательные производства» в корреспонденции со счетами учета производственных запасов, расчетов с работниками по оплате труда и др. По кредиту счета 23 «Вспомогательные производства» отражаются суммы фактической себестоимости завершенной производством продукции, выполненных работ и оказанных услуг. Эти суммы списываются со счета 23 «Вспомогательные производства» в дебет счета 20 «Основное производство».

8. Формирование полной фактической стоимости произведенных работ, оказанных услуг, реализованных во исполнение мероприятий целевого характера осуществляется по дебету счета 20 «Основное производство». Списание расходов, связанных с обслуживанием многоквартирного дома, производится с кредита счета 20 «Основное производство» в дебет счета 86 «Целевое финансирование».

Сопоставлением дебетового и кредитового оборотов по счету 86 «Целевое финансирование» за отчетный период определяется отклонение фактической производственной себестоимости сданных работ и оказанных услуг от нормативной (плановой) себестоимости, определенной как стоимость услуг, предъявленная собственникам помещений в многоквартирном доме к оплате.

9. В конце отчетного года проводится инвентаризация расчетов по счету 86 «Целевое финансирование».

Если по итогам расчетного периода по счету 86 «Целевое финансирование» образовалось кредитовое сальдо, то фактические расходы за потребленные коммунальные услуги, выполненные работы (оказанные услуги) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме превысили плановое значение.

Дебетовое сальдо по счету 86 «Целевое финансирование» свидетельствует об экономии предъявленных к оплате расходов собственникам помещений в многоквартирном доме. Последующие записи на счетах бухгалтерского учета производятся с учетом того, что право принятия решения о направлениях движения неиспользованных средств определено действующим законодательством за собственниками общего имущества.

Правильно организованный аналитический учет позволяет выявить суммы отклонений в разрезе домов и видов жилищно-коммунальных услуг.

10. Для обобщения информации о расходах, произведенных в рамках оказания услуги «Управление жилым фондом» используется счет 26 «Общехозяйственные расходы». Списание расходов производится с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи».

В случае оказания услуг по управлению жилым фондом на безвозмездной основе расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании расчетного периода списываются в дебет счета 20 «Основное производство».

11. Причитающиеся организации, осуществляющей деятельность по управлению жилым фондом, суммы, поступающие в счет оплаты услуг «Управление жилым фондом» и (или) средства (или их часть), предназначенные для осуществления мероприятий целевого назначения (в случаях, если работы и услуги осуществлены собственными силами), перечисляемые от расчетного центра, отражаются по кредиту счета 76-7-1 «Расчеты с расчетным центром по суммам направленным, на исполнение поручения» в корреспонденции со счетами учета денежных средств и др.

12. Схема корреспонденции счетов приведена в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Содержание хозяйственных операций	Корреспондирующие счета	
		дебет	кредит
1.	Отражена задолженность организации перед поставщиками и подрядчиками за потребленные коммунальные услуги, выполненные работы (оказанные услуги) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме	20	76-5
2.	Расчетным центром перечислены денежные средства собственников помещения в многоквартирном доме в счет оплаты поставленных ресурсов, выполненных работ (оказанных услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме	76-5	76-7-1
3.	Предъявлены к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме расходы целевого назначения: стоимость коммунальных ресурсов, работ (услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома по тарифам и расценкам, утвержденным в установленном порядке	76-6	86
4.	Отражена задолженность собственников помещений в многоквартирном доме за услугу «Управление жилым фондом»	76-6	90-1
5.	Отражена сумма исполненных платежных обязательств собственниками помещений в многоквартирном доме, на основании представленного расчетным центром отчета о движениях денежных средств	76-7-1	76-6
6.	Отражена сумма, направленная расчетным центром в счет погашения кредиторской задолженности поставщикам и подрядчикам жилищно-коммунальных услуг, на основании представленного отчета о движениях денежных средств	76-6	76-7-1
7.	Включена в общехозяйственные расходы сумма вознаграждения, предъявленная расчетным центром	26	76-7-2
8.	Отражена оплата денежных средств с расчетного счета в счет погашения кредиторской задолженности по сумме вознаграждения расчетному центру	76-7-2	51
9.	Отражена стоимость работ (услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, выполненных собственными силами организации	23	10,70 и др.
10.	Списаны фактические затраты по произведенным работам (услугам) и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома, выполненные собственными силами организации, на счет учета затрат, осуществленных в рамках мероприятий целевого характера	20	23
11.	Отражена фактическая себестоимость потребленных коммунальных услуг, выполненных работ (оказанных услуг) по надлежащему содержанию и ремонту общедомового имущества многоквартирного дома	86	20
12.	Отражена себестоимость услуги «Управление жилым фондом»	90-2	26

№ п/п	Содержание хозяйственных операций	Корреспондирующие счета	
		дебет	кредит
13.	Расчетным центром перечислена на расчетный счет поступившая от собственников помещений в многоквартирном доме плата за услугу «Управление жилым фондом»	51	76-7-1

13. Формы первичных учетных документов, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности организация, осуществляющая деятельность по управлению жилым фондом, разрабатывает самостоятельно с учетом требований, определенных частью 1 статьи 9 Федерального закона от 6 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и утверждает в учетной политике.

14. Организация, осуществляющая деятельность по управлению жилым фондом, без привлечения посредника, для осуществления расчетно-платежных операций отражает хозяйственные операции в бухгалтерском учете во исполнение договора управления с собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с настоящими Типовыми рекомендациями без применения счета 76-7 «Расчеты с расчетным центром».