DOI: 10.17117/na.2015.07.227

Поступило в редакцию: 31.07.2015

<http://ucom.ru/doc/na.2015.07.227.pdf>**Ящук М.А.****Рекомендации по оценке доходов и расходов товариществ собственников жилья****Jaschuk M.A.****Recommendations about an assessment of the gains and expenses of homeowners association**

Целью статьи является разработка рекомендаций по формированию сметы доходов и расходов и финансового отчета товарищества собственников жилья. В статье выявлены практические недостатки формирования доходных и расходных статей сметы, показана необходимость идентичности структурирования разделов сметы. Автором предложена постатейная структура сметы доходов и расходов, а также разработана схема потребности в денежных средствах товарищества собственников жилья

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, доходы, расходы, денежные средства

The purpose of article is development of recommendations about formation of the estimate of the gains and expenses and the financial report of homeowners association. In article practical shortcomings of formation profitable are revealed and items of expenditure of the estimate, need of identity of structuring sections of the estimate is shown. The author offered itemized structure of the estimate of the income and expenses, and also the scheme of need for funds of association of owners of housing is developed

Key words: homeowners association, gains, expenses, cash

Ящук Мария Андреевна

Ассистент

Дальневосточный федеральный университет
г. Владивосток, ул. Суханова, 8**Jaschuk Maria Andreevna**

Assistant

Far Eastern federal university
Vladivostok, Suhanova st., 8

Товарищество собственников жилья (ТСЖ), являясь некоммерческой организацией, обязано ежегодно предоставлять в налоговую инспекцию и органы статистики бухгалтерский баланс, формируемый по форме для некоммерческих организаций, и отчет о целевом использовании средств [1]. Данные формы бухгалтерской отчетности, на наш взгляд, очень сжаты и не несут достаточной информативности для пользователей (прежде всего, членов товарищества), а укрупненные статьи не позволяют провести анализ доходов и расходов товарищества. Трудность восприятия для пользователей также вызвана тем, что отчет о целевом использовании средств составляется методом начисления, а значит, не позволяет оценить источники и величину полученных и израсходованных денежных средств на конкретные цели ТСЖ за истекший период. Так, из данного отчета пользователи могут получить информацию лишь об остатках денежных средств на начало и конец отчетного периода

и величине поступления и расходования средств. Однако данная информация является неинформативной, так как предоставленные данные не отражают конкретных направлений поступления и расходования денежных средств товарищества по управлению, эксплуатации и ремонту жилищного фонда.

Отчетами, наиболее полно отражающими доходы и расходы ТСЖ, являются смета доходов и расходов и отчет о финансовой деятельности. Данные отчеты имеют одинаковую структуру и перечень статей, однако смета доходов и расходов представляет собой планируемые доходы и расходы в отчетном периоде, а отчет о финансовой деятельности – фактические.

Согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации (ЖК РФ) обязанность по составлению данных отчетов и предоставлению их общему собранию членов товарищества для ознакомления и утверждения возложена на Правление товарищества собственников жилья, как высший орган управления товариществом [2].

Преимущество данных отчетов заключается в том, что они заполняются посредством кассового метода, а именно: величина и источник поступления денежных средств (для раздела «доходы»), величина и цели расходования денежных средств (для раздела «расходы»). Несмотря на то, что унифицированная форма сметы доходов и расходов отсутствует, а перечень статей сметы и их содержание каждое товарищество разрабатывает самостоятельно, на наш взгляд, при составлении сметы доходов и расходов необходимо максимально детализировать статьи доходов и расходов. Кроме того, при составлении сметы важно придерживаться следующих условий:

– Во-первых, раздел сметы «доходы» целесообразно разделить на статьи в соответствии с источниками поступлений. Так, к статьям раздела «доходы» могут быть отнесены: целевые взносы собственников жилья (членов /не членов ТСЖ), бюджетные поступления (целевое финансирование и возврат судебными приставами), доходы от прочей деятельности товарищества (сдача мест под рекламу, под размещение телекоммуникационных сетей) и прочее. Статью «целевые взносы собственников жилья (членов / не членов ТСЖ)» необходимо классифицировать строго идентично тем статьям затрат, которые образуют тариф по оплате жилищных услуг. Например, в большинстве случаев, плата за содержание жилья состоит из позиций: содержание мест общего пользования и текущий ремонт. Если иных статей в квитанции по оплате жилья не предусмотрено, тогда в статью «целевые взносы собственников жилья (членов /не членов ТСЖ)» целесообразно включать подстатьи: «содержание мест общего пользования» и «текущий ремонт».

– Во-вторых, раздел «расходы» необходимо аналогичным образом классифицировать в соответствии со статьям затрат, которые образуют тариф по оплате жилищных услуг. Зачастую на практике выделяют следующие статьи: «содержание мест общего пользования» и «текущий ремонт».

В целом классификация разделов «доходы» и «расходы» по идентичному принципу позволит увидеть остатки финансовых средств на отчетную дату отдельно по статье «содержание мест общего пользования» и по статье «текущий ремонт», а также проанализировать дефицит или профицит средств по

каждой статье за отчетный период для оценки соответствия установленного тарифа по оплате жилищных услуг фактически понесенным затратам.

Некоторые авторы предлагают структурировать раздел сметы «расходы» на постоянные и переменные расходы. На наш взгляд, исходя из того, что тариф по оплате жилищных услуг состоит из статей «содержание мест общего пользования» и «текущий ремонт», следовательно, полученные денежные средства должны расходоваться по соответствующим статьям. В случае если статья постоянные расходы будет эквивалентна или даже превышать сумму полученных денежных средств, то все средства, полученные как по статье «содержание мест общего пользования», так и по статье «текущий ремонт» будут направлены на покрытие постоянных затрат. Следовательно, отвлечение полученных денежных средств по статье «текущий ремонт» на иные цели товарищества, вызовет их дефицит при оплате работ по произведенному текущему ремонту и не позволит аккумулировать средства на проведение ремонтных работ в следующем отчетном периоде.

В связи с тем, что каждое товарищество самостоятельно разрабатывает смету доходов и расходов и отчет о финансовой деятельности, можно согласиться с О.В. Чугуновой в том, что при организации бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья необходимо [3, с.7]:

- 1) правильно построить аналитику на синтетических счетах бухгалтерского учета для получения полноценной информации о финансово-хозяйственной деятельности товарищества;
- 2) разработать доступную форму годового отчета ТСЖ для предоставления ее членам товарищества.

Состав и структура предлагаемой сметы доходов и расходов представлен в таблице 1.

Смета доходов и расходов и финансовый отчет товарищества отражают величину полученных и израсходованных денежных средств на управление многоквартирным домом, а также величину остатка денежных средств, который может быть израсходован на цели дома в следующем отчетном году. Однако, для планирования расходов на следующий отчетный период информации об остатках денежных средств на расчетных счетах, специальных счетах в банках и в кассе с учетом задолженность подотчетных лиц или излишне выданных им денежных средств, образующих остаток на конец отчетного периода в отчете о финансовой деятельности ТСЖ, недостаточно. На наш взгляд, также необходима информация о величине кредиторской задолженности, которая эти средства в конечном итоге уменьшит, и дебиторской задолженности, которая, наоборот, в случае, оплаты задолженности собственниками (нанимателями) помещений услуг, предоставляемых товариществом собственников жилья, эти средства увеличит. Такой подход гарантирует выполнение поставленных целей и повышает эффективность управления товариществом.

Кроме того, для нормального функционирования товарищества и своевременного погашения обязательств, на наш взгляд, необходимо планировать поступление и расходование денежных средств, а именно: производить расчет потребности в денежных средствах.

Таблица 1. Смета доходов и расходов товарищества собственников жилья

Остатки финансовых средств на начало периода, в том числе: – по статье «содержание мест общего пользования» – по статье «текущий ремонт»	
Наименование статьи	Расшифровка статьи
Доходная часть ТСЖ	
Взносы членов/не членов ТСЖ	Детализация на подстатьи: содержание мест общего пользования и текущий ремонт
Бюджетные поступления	Истребование долгов судебными приставами, прочие виды целевого финансирования
Прочие поступления от финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ	Сдача в аренду мест под рекламу, под размещение телекоммуникационных систем, проценты от размещения денежных средств на расчетном счете и прочее, не запрещенное ГК РФ и ЖК РФ.
Итого доход ТСЖ за отчетный период	Общая сумма полученных денежных средств товариществом
Расходная часть ТСЖ	
Содержание мест общего пользования	
Административно-управленческие расходы	Заработная плата АУП, страховые взносы, НДФЛ с суммы заработной платы АУП, покупка канцелярии, оргтехники, услуги связи (интернет), компенсация ГСМ
Информационные, юридические и консалтинговые расходы	Бухгалтерское и расчетно-кассовое обслуживание (в случае отсутствия в штате должности бухгалтера), услуги (комиссии) банка, услуги паспортного стола
Расходы по техническому обслуживанию и эксплуатации МКД	Заработная плата обслуживающего персонала, страховые взносы, НДФЛ с суммы заработной платы, расходы на покупку инвентаря и материалов, расходы по договорам со специализированными организациями
Расходы по благоустройству придомовой территории	расходы на покупку инвентаря и материалов, проведение субботников, по договорам со специализированными организациями
Итого расходы по содержанию МОП	
Текущий ремонт	
Ремонтные работы	Расходы на проведение ремонтных работ с постатейным перечнем проведенных работ
Итого расходы по текущему ремонту	
Остатки финансовых средств на конец отчетного периода	
Остатки финансовых средств на конец периода, в том числе: 3.1. по статье «содержание мест общего пользования» 3.2. по статье «текущий ремонт»	

Периодичность составления данного расчета зависит от количества производимых выплат и масштабов финансово-хозяйственной деятельности каждого ТСЖ. Так схемы расчета потребности в денежных средствах могут быть

ежемесячными, ежеквартальными, годовыми. Соответственно и внутренним временным интервалом могут выступать: неделя, декада, месяц [4, с. 79-80].

При расчете строки «Итого потребность» необходимо учитывать, что собственники (наниматели) жилых помещений оплачивают услуги, оказываемые товариществом собственников жилья неравномерно. Так, при осуществлении товариществом оплат часть денежных средств от собственников (нанимателей) помещений уже успеет поступить (С').

Ежемесячная схема расчета потребности в денежных средствах представлена в таблице 2.

Таблица 2. Ежемесячная схема расчета потребности в денежных средствах

Период/ Содержание статьи	1-ая неделя (01-07 число)	2-ая неделя (08-15 число)	3-ая неделя (16-22 число)	4-ая неделя (23-30(31) число)
Валовая потребность	-	Выплата заработной платы, уплата страховых взносов (А)	Оплата поставщикам и подрядчикам (А1)	Доплата поставщикам и подрядчикам, прочее (А2)
Запас	В			
Чистая потребность		$A - B$	$A1 - A - B$	$A2 - A1 - A - B$
Поступления	С	С1	С2	С3
Итого потребность	-	$A - B - (C + C1')$	$A1 - A - B - (C + C1 + C2')$	$A2 - A1 - A - B - (C + C1 + C2 + C3')$

В целом, при нормальном режиме работы товарищества данная схема позволяет наглядно увидеть в каком периоде может произойти дефицит денежных средств. Так, в случае наступления отрицательного денежного потока можно пересмотреть сроки выставления квитанций по оплате услуг товарищества, а также временные рамки оплаты контрагентам или перенести часть расходов на следующий месяц.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.07.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015).
3. Чугунова О.В. Учет в некоммерческих организациях // Особенности организации бухгалтерского учета в Товариществах собственников жилья. №11 (323). 2013.
4. Просветов Г.И. Контроллинг: задачи и решения. М.: Альфа-Пресс, 2010. 320 с.