

Вопросы и ответы

ТСЖ находится на саморасчетах и самостоятельно производит начисления и формирование ЕПД. Необходимо ли использование кассового аппарата при приеме платежей за ЖКУ от собственников наличными?

При внесении в кассу ТСЖ взносов от жильцов дома, являющихся членами данного товарищества, которые аккумулируются у товарищества и переводятся на счета организаций коммунального хозяйства за выполненные по договорам для товарищества работы и предоставленные услуги, применение контрольно-кассовой техники (ККТ) не требуется (письмо УФНС России по г. Москве от 02.11.2005 № 22-12/80246). Во всех остальных случаях осуществление расчетов без ККТ или БСО (бланков строгой отчетности) неправомерно.

Кассовый аппарат или БСО?

При расчетах наличными деньгами хозяйствующие субъекты обязаны применять контрольно-кассовую технику (пп. 1 и 3 ст. 2 Федерального закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт»). Возможность не применять кассовый аппарат предоставляют Положение об осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт без применения контрольно-кассовой техники, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2008 № 359, и п. 2 ст. 2 Федерального закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ.

Положение устанавливает порядок осуществления организациями и индивидуальными предпринимателями наличных денежных расчетов и расчетов с использованием платежных карт без применения ККТ в случае оказания услуг населению при условии выдачи документа, оформленного на бланке

строгой отчетности, приравненного к кассовому чеку. Также в Положении прописан порядок утверждения, учета, хранения и уничтожения таких бланков.

Если сказать кратко, проще купить кассовый аппарат, чем организовать процесс расчетов без применения кассовой техники.

Что входит в структуру сметы доходов и расходов ТСЖ?

Основным документом, на основании которого некоммерческие организации осуществляют свою деятельность и организуют бухгалтерский учет, является смета доходов и расходов. Данный документ составляется ежегодно исходя из сумм предполагаемых поступлений и направлений расходования имеющихся и поступивших денежных средств. Смета доходов и расходов утверждается общим собранием членов ТСЖ.

Согласно п. 2 ст. 151 ЖК РФ средства ТСЖ состоят:

- из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

К прочим поступлениям можно отнести спонсорские, благотворительные вклады, доходы по депозитам, ценным бумагам, а также пени по просроченным платежам в пользу ТСЖ.

Под обязательными платежами в п. 5 ст. 155 ЖК РФ понимаются платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Кроме оплаты коммунальных услуг, порядок расчета которой известен из нормативных актов, все остальные платежи (связанные с содержанием общего имущества) пропорциональны площади помещений в многоквартирном доме. Поэтому площадь помещения каждого собственника и суммарная площадь помещений в доме – ключевые показатели, необходимые для определения размера обязательных платежей и взносов.

Смета доходов и расходов может иметь следующую структуру:

1. Доходы:

1.1. Целевые поступления:

членские взносы;
бюджетные поступления;
прочие целевые поступления.

1.2. Прибыль от предпринимательской деятельности.

2. Расходы:

2.1. Содержание и обслуживание общего имущества ТСЖ:

а) заработная плата обслуживающего персонала, выплачиваемая по трудовым и гражданско-правовым договорам. К обслуживающему персоналу относятся лица, осуществляющие техническое, административное и хозяйственное обслуживание многоквартирного дома;

б) расходы, осуществляемые сторонней организацией:

- по техническому обслуживанию;
- по санитарному содержанию;
- по управлению эксплуатацией многоквартирного дома;
- на покупку инвентаря, хозяйственных принадлежностей и материалов;
- по содержанию правления ТСЖ (отопление, водоснабжение, освещение, оплата телефона);
- на коммунальные услуги по содержанию общего имущества;
- на покупку канцелярских товаров;

- на почтовые расходы и др.

Отчет о финансовой деятельности за год должен быть представлен на обсуждение каждому члену ТСЖ.

Как и в любой другой организации, такой отчет составляет бухгалтерия ТСЖ.

Входят ли в структуру сметы доходов и расходов ТСЖ взносы в фонды ТСЖ?

На основании подп. 2 и 3 п. 1 ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе определять смету доходов и расходов на год, в т. ч. необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательством и уставом товарищества цели. Также ТСЖ вправе устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Структура обязательных платежей (плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме) определена в ст. 154 ЖК РФ.

Обязательны ли для уплаты собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, взносы в целевые фонды ТСЖ?

В силу подп. 2 п. 1 ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе определять специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели.

Отсутствие членства в ТСЖ не влечет для таких собственников утраты с ТСЖ иных правовых связей, кроме членства в товариществе, и не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией дома. При этом собственники помещений,

не являющиеся членами товарищества собственников жилья, обязаны оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Установление размера таких платежей относится к компетенции органов управления товарищества собственников жилья, и отказ собственника помещений от вступления в члены ТСЖ либо от заключения договора с товариществом не освобождает его от участия в несении расходов на содержание и ремонт общего имущества. Закон не связывает возникновение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с заключением договора между собственником помещения и соответствующей организацией, что не влечет освобождение собственника от данной обязанности и не служит препятствием реализации права товарищества собственников жилья на получение указанных платежей при отсутствии договорных отношений.

В соответствии с ч. 2 ст. 39 ЖК РФ доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

При этом п. 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утвержде-

нии 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», установлено, что размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

Исходя из анализа данных норм, ежемесячный взнос на капитальный ремонт не входит в утвержденную смету доходов и расходов ТСЖ, чтобы определяться долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Данный взнос установлен решением внеочередного общего собрания членов для достижения определенной цели.

*На вопросы отвечал А.С. МИРОНОВ,
руководитель департамента аудита в ЖКХ
АКГ «Уральский союз»*