

Приказ об учетной политике № _____ для целей бухгалтерского учета и налогообложения (на 200_ г.)

(наименование организации)

г. _____ “___” _____ 200_ г.

Принять с 1 января 200_ г. учетную политику для целей бухгалтерского учета и налогообложения следующего содержания.

1. Товарищество собственников жилья “_____” – некоммерческая организация, созданная на условиях добровольного членства, форма объединения домовладельцев для совместного управления, владения, пользования, распоряжения общим имуществом и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: _____.

2. Товарищество собственников жилья зарегистрировано “___” _____.

3. В соответствии с учредительными документами цель уставной деятельности ТСЖ – управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, а также обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

4. ТСЖ наряду с уставными функциями осуществляет / не осуществляет предпринимательскую деятельность.

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

6. Намерения прекратить какой-либо из видов деятельности нет.

7. ТСЖ не передает и не принимает материальные ценности в залог.

8. Бухгалтерский учет в ТСЖ вести в соответствии с Федеральным законом “О бухгалтерском учете”, Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности и Инструкцией по его применению и другими нормативными и законодательными актами.

9. Ответственность за организацию бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возложить на председателя ТСЖ.

10. Для выполнения имеющегося объема учетной работы:
а) учредить бухгалтерскую службу как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером;

б) ввести в штат должность бухгалтера;

в) передать на договорных началах ведение бухгалтерского учета централизованной бухгалтерии, специализированной организации или бухгалтеру-специалисту;

г) вести бухгалтерский учет лично.

11. Обязанность по ведению налогового учета возложить на главного бухгалтера.

12. Утвердить должностные инструкции работников бухгалтерии.

13. Установить перечень материально ответственных лиц согласно приложению 1.

14. Выполнять всем работникам ТСЖ требования главного бухгалтера по документальному оформлению хозяйственных операций.

15. Установить перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, согласно приложению 2.

16. Утвердить и применять рабочий план счетов согласно приложениям 3–5.

17. Установить, что формой бухгалтерского учета является журнал хозяйственных операций. Учет и обработку информации осуществлять как вручную, так и с использованием средств вычислительной техники. Учетные регистры формировать с применением программы “_____”. Налоговый учет вести с применением программы автоматизированного бухгалтерского учета “_____”.

18. Инвентаризацию статей баланса проводить при участии ревизионной комиссии в следующие сроки:

- основных средств, материальных ценностей – 1 раз в год по состоянию на 1 января следующего года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;
- материалов – 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;
- дебиторской задолженности – 1 раз в год по состоянию на 1 января следующего года перед составлением годовой бухгалтерской отчетности;
- расчетов с бюджетом – ежегодно путем сверки расчетов с налоговой инспекцией не позднее сроков, установленных для сдачи соответствующих налоговых деклараций;
- расчетов с жильцами – по распоряжению председателя ТСЖ, не менее 1 раза в год, в срок не позднее 1 недели до проведения ежегодного общего собрания;
- кассовых операций – 1 раз в квартал по распоряжению председателя ТСЖ.

В случае смены материально ответственных лиц инвентаризацию проводить обязательно.

Результаты инвентаризации списывать на счет 86 “Целевое финансирование”.

19. Первичные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерскую и налоговую отчетность хранить в течение 5 лет. Ответственность за обеспечение сохранности в период

работы с ними и сохранность архива возложить на главного бухгалтера.

20. Капитальное строительство и капитальный ремонт осуществлять согласно плану и сметам, утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ.

21. Утвердить бюджет ТСЖ на 200_ г. решением общего собрания членов ТСЖ.

22. Контроль за хозяйственными операциями осуществлять ревизионной комиссии ТСЖ в соответствии с положением о ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов ТСЖ.

23. Источником формирования имущества ТСЖ считать членские взносы жильцов, доходы от хозяйственной деятельности, дотации на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и другие дотации, предусмотренные законом.

К членским взносам жильцов относить целевые поступления в виде коммунальных платежей (оплата водо-, тепло-, электроснабжения, горячего водоснабжения, канализации), целевые поступления на цели и в размерах, установленные общим собранием, а также платежи на возмещение расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

24. Учет поступающих от жильцов членских взносов на осуществление уставной деятельности ТСЖ вести на счете 76 путем предварительного начисления взносов записью по дебету счета 76, субсчет "Расчеты с жильцами" по соответствующей аналитике, и кредиту счета 86 "Целевое финансирование", субсчет "Членские взносы от жильцов".

25. Учет расходов по уставной деятельности вести на счете 86 "Целевое финансирование" по направлениям использования.

26. Суммы превышения целевых поступлений на ведение уставной деятельности над расходами, как и суммы превышения расходов над целевыми поступлениями, засчитывать или добирать в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты деятельности организации не относить и на счете 99 "Прибыли и убытки" не учитывать. Данные суммы учитывать на счете 86 "Целевое финансирование", субсчет "Членские взносы от жильцов", по направлению использования "На ведение уставной деятельности" с возможностью сохранения как кредитового (экономия по смете), так и дебетового (перерасход по смете) сальдо.

27. Предметы, служащие более одного года и имеющие стоимость в пределах 10 000 руб., а также приобретаемые издания (книги, брошюры и т. д.) независимо от стоимости списывать на расходы по мере отпуска в эксплуатацию.

28. Амортизацию по основным средствам и нематериальным активам, используемым в уставной деятельности, не на-

числять. Износ по основным средствам учитывать на забалансовом счете 010 "Износ основных средств". Износ начислять линейным способом. Срок полезного использования основных средств устанавливать исходя из минимального срока, предусмотренного для соответствующих амортизационных групп Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

29. Использование целевых средств на приобретение основных средств и других внеоборотных активов отражать записью по дебету счета 86 "Целевое финансирование", субсчет по соответствующему источнику финансирования, и кредиту счета 86, субсчет "Целевое финансирование, использованное на приобретение основных средств".

30. Бухгалтерские программы, консультационно-правовые информационные базы, лицензии на осуществление отдельных видов деятельности к нематериальным активам не относить, отражать на счете 97.

31. Ввиду отсутствия отдельного счета для учета материалов в некоммерческой деятельности учет материалов вести без использования счета 10 "Материалы". Их стоимость прямо списывать на счет 86 "Целевое финансирование".

32. Суммы НДС по приобретенным материалам, используемым в уставной деятельности, включать в их фактическую стоимость.

33. Отпуск материалов производить по себестоимости каждой единицы.

34. Расходы на приобретение отдельных видов материалов (канцтоваров, бухгалтерских бланков, конвертов и т. п.) относить к административно-управленческим расходам и прямо списывать на счет 86 "Целевое финансирование" без оприходования на счете 10 "Материалы".

35. Контроль за сохранностью материалов осуществлять в административном порядке до их полного использования.

36. Суммы НДС по приобретенным ценностям (работам, услугам) для уставной деятельности, осуществляемой за счет целевых поступлений, и используемым строго по целевому назначению включать в стоимость приобретенных ценностей.

37. График документооборота, Положение об оплате труда, штатное расписание устанавливать отдельными приказами. Также отдельными приказами определять круг подотчетных лиц, предельный срок предоставления авансового отчета, список лиц, имеющих право на получение доверенностей.

38. Отпуск сотрудникам устанавливать в календарных днях.

Председатель ТСЖ _____

Главный бухгалтер _____

Приложение 1
УТВЕРЖДАЮ:
Председатель ТСЖ “ _____ ”

(Ф.И.О.)
“ ____ ” _____ 200__ г.

**Перечень материально ответственных лиц, при смене которых
инвентаризация обязательна**

1. _____
2. _____
3. _____
...
Главный бухгалтер _____
(Ф.И.О.)

Приложение 2
УТВЕРЖДАЮ:
Председатель ТСЖ “ _____ ”

(Ф.И.О.)
“ ____ ” _____ 200__ г.

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов

Должность лица, имеющего право подписи	Ф.И.О.

Главный бухгалтер _____
(Ф.И.О.)

Приложение 3

Рабочий план счетов для уставной деятельности

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
1	2	3
Основные средства	01	1. Жилищный фонд, принадлежащий ТСЖ. 2. Прочие основные средства, используемые в уставной деятельности. 9. Выбытие основных средств
Вложения во внеоборотные активы	08	По видам вложений
Касса	50	
Расчетные счета	51	
Специальные счета в банках	55	3. Депозитные счета
Расчеты с поставщиками и подрядчи- ками	60	1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками (организовать аналитический учет в разрезе контрагентов). 2. Авансы выданные

1	2	3
Расчеты по налогам и сборам	68	3. Расчеты по налогу на доходы физических лиц. 4. Расчеты по земельному налогу
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	69	1. Расчеты по социальному страхованию. 2. Расчеты по обязательному пенсионному обеспечению. 3. Расчеты по обязательному медицинскому страхованию
Расчеты с персоналом по оплате труда	70	
Расчеты с подотчетными лицами	71	
Расчеты с персоналом по прочим операциям	73	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	1. Расчеты с жильцами. 2. Учет невыясненных сумм. 3. Учет сумм, уплаченных жильцами, но не поступивших на расчетный счет
Целевое финансирование	86	1. Целевые поступления от жильцов. 2. Скидки в оплате услуг поставщиков. 3. Жилищные субсидии. 4. Субсидии на покрытие льгот. 5. Целевые поступления, вложенные во внеоборотные активы
Резервы предстоящих расходов	96	1. Расходы по смете. 2. Резерв на восстановление (замену) прочих основных средств. 3. Резерв на ремонт домовладения
Забалансовые счета:		
арендованные основные средства	001	
бланки строгой отчетности	006	
износ основных средств	010	

Примечание. Субсчет 86-2 вводится для отражения сумм, остающихся у ТСЖ в виде ценовых скидок за оптовую реализацию услуг некоторыми ресурсоснабжающими организациями.

Приложение 4

Рабочий план счетов для предпринимательской деятельности (сдача имущества в аренду)

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
1	2	3
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	19	4. НДС в составе расходов арендодателя по объекту аренды
Расчеты по налогам и сборам	68	1. Расчеты по НДС. 2. Расчеты по налогу на прибыль
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	6. Расчеты с арендатором
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	84	1. Чистая прибыль (чистый убыток) на начало года. 2. Использование чистой прибыли в течение года. 3. Прибыль, вложенная во внеоборотные активы
Прочие доходы и расходы	91	1. Доход от аренды. 2. Расходы по объекту аренды. 3. НДС в составе дохода от аренды. 9. Сальдо доходов и расходов

1	2	3
Расходы будущих периодов	97	По видам расходов
Доходы будущих периодов	98	По видам доходов
Прибыли и убытки	99	1. Финансовый результат. 2. Налог на прибыль

Приложение 5

**Рабочий план счетов для предпринимательской деятельности
(оказание платных услуг)**

Наименование счета	№ счета	Номер и наименование субсчета
Основные средства	01	3. Прочие основные средства, используемые в предпринимательской деятельности
Амортизация основных средств	02	1. Амортизация основных средств, используемых в предпринимательской деятельности
Материалы	10	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	19	1. НДС при приобретении основных средств. 3. НДС по приобретенным материальным ценностям
Общехозяйственные расходы	26	1. Расходы по оказанию платных услуг
Расчеты с покупателями и заказчиками	62	По каждому покупателю и заказчику
Расчеты по налогам и сборам	68	1. Расчеты по НДС. 2. Расчеты по налогу на прибыль
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	76	4. Расчеты, связанные с оказанием платных услуг
Добавочный капитал	83	1. Дооценка прочих основных средств, используемых в предпринимательской деятельности
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	84	1. Чистая прибыль (чистый убыток) на начало года. 2. Использование чистой прибыли в течение года. 3. Прибыль, вложенная во внеоборотные активы
Продажи	90	1. Выручка от оказания платных услуг. 2. Себестоимость услуг. 3. НДС в составе выручки. 9. Сальдо продаж
Прочие доходы и расходы	91	1. Прочие доходы. 2. Прочие расходы. 9. Сальдо прочих доходов и расходов
Расходы будущих периодов	97	По видам расходов
Доходы будущих периодов	98	По видам доходов
Прибыли и убытки	99	1. Финансовый результат. 2. Налог на прибыль

Корреспонденция счетов по уставной деятельности

Хозяйственная операция	Корреспонденция счетов	
	Дебет	Кредит
1	2	3
Текущие операции:		
1. Начислено за услуги ГЖУ	86-1	60-1
2. Начислена льгота, покрываемая из бюджета	86-4	60-1
3. Начислено за услуги по обеспечению теплоэнергией (Горкоммунтеплосети)	86-1	60-2
4. Начислено за обслуживание коллективной антенны	86-1	60-3
5. Отражена скидка в оплате услуг	60-3	86-4
6. Начислено за услуги городской радиотрансляционной сети	86-1	60-4
7. Отражена скидка в оплате услуг	60-4	86-2
8. Начислены расходы по смете	86-1	96-1
9. Начислены дополнительно средства на ремонт	76-1	96-3
10. Отчислены предусмотренные сметой средства на ремонт	96-1	96-3
11. Начислены расходы по обслуживанию домофона, кодового замка	86-1	60-5
12. Начислены расходы за телефон	86-1	60-6
13. Оплачены услуги	60~	51
14. Поступила субсидия за январь	51	86-3
15. Поступила субсидия на покрытие льгот	51	86-4
16. Поступила невыясненная сумма	51	76-2
17. Поступившая сумма (п. 16) зачтена жильцам	76-2	76-1
18. Поступившая сумма (п. 16) перечислена сторонней организации	76-2	51
19. Обнаружена сумма, уплаченная жильцами, но не поступившая на расчетный счет	76-3	76-1
20. Внесенная сумма обнаружена банком	51	76-3
21. Списана безнадежно потерянная сумма	86-1	76-3
22. Списана безнадежно невыясненная сумма	76-2	86-1
23. Получены деньги в банке по чеку № ____ от _____	50	51
24. Выданы деньги под отчет	71	50
25. Представлен Ивановым А.И. авансовый отчет № ____ от _____	96-1	71
26. Оплачены наличными услуги поставщика	60~	71
27. Внесен остаток подотчетной суммы	50	71
28. Выдан перерасход по авансовому отчету	71	50
29. Начислена заработная плата сотрудникам	96-1	70
30. Начислено пособие по временной нетрудоспособности	69-1	70
31. Удержан налог на доходы физических лиц	70	68-3
32. Начислены платежи в ФСС РФ	96-1	69-1
33. Начислен взнос по обязательному пенсионному страхованию	96-1	69-2
34. Выдана заработная плата	70	50
35. Перечислена заработная плата	70	51
36. Перечислен налог на доходы физических лиц	68-3	51
37. Перечислены взносы в ФСС РФ	69-1	51
38. Перечислен взнос в Пенсионный фонд РФ	69-2	51
39. Отражены санкции со стороны налоговой службы	86-1	68~
40. Уплачены пени, штрафы налоговому органу	68~	51
41. Выполнен ремонт подрядной организацией	96-3	60~
42. Оплачен ремонт	60~	51
43. Начислены платежи жильцов за месяц	76-1	86-1
44. Поступили платежи жильцов на расчетный счет	51	76-1

1	2	3
45. Банком удержаны комиссионные с наличных платежей	96-1	76-1
46. Жилищная субсидия зачтена жильцам	86-3	76-1
47. Поступили проценты по остатку на расчетном счете	51	91-1
48. Банком удержаны комиссионные за обслуживание	96-1	51
49. Начислен земельный налог	96-1	68-4
50. Перечислен земельный налог	68-4	51
51. Уплачен вступительный взнос	50	86-1
Приобретение основных средств:		
1. Для уставной деятельности приобретен объект основных средств (покупная цена, включая НДС)*	08	60~
2. Оплачена стоимость объекта основных средств	60~	51
3. Отражены расходы по доставке объекта (включая НДС)*	08	76~
4. Оплачены транспортные расходы	76~	51
5. Отражены расходы по подготовке объекта к использованию (включая НДС)*	08	~
6. Оплачены расходы по подготовке объекта	~	51
7. Объект основных средств принят на баланс по полной первоначальной стоимости	01-2	08
8. Первоначальная стоимость объекта основных средств отнесена на расходы по смете (для случая, когда расходы на приобретение объекта были предусмотрены сметой)	96-1	86-5**
Выбытие основных средств:		
1. Списана первоначальная (восстановительная) стоимость вышедшего объекта основных средств	01-9	01-2
2. Объект списан с баланса:		
в случае продажи (относится на операционные расходы)	91-2	01-9
в других случаях (относится на целевые поступления)	86-1	01-9
3. Отражен операционный доход от продажи объекта	62	91-1
4. Основные средства оплачены покупателем	51	62
5. Отражен финансовый результат от продажи объекта:		
прибыль	91-9	99-1
убыток	99-1	91-9
6. Скорректирован источник	86-5	86-1
Приобретение материалов, предусмотренных сметой:		
1. Приобретены материалы для уставной деятельности	96-1	60~
2. Отражено приобретение материалов согласно авансовому отчету	96-1	71
3. Оплачена поставщику стоимость материалов	60~	51
4. Оплачены расходы по авансовому отчету	71	50

* В данном случае НДС является невозмещаемым налогом, поэтому его сумма включается в первоначальную стоимость основных средств.

** Данная операция отражает тот факт, что целевые средства, зарезервированные сметой, не истрачены, а возвращены в виде объекта основных средств.

Примечание. Знак “~” означает использование разных счетов или субсчетов.

Корреспонденция счетов по предпринимательской деятельности

Хозяйственная операция 1	Корреспонденция счетов	
	Дебет 2	Кредит 3
Аренда:		
1. Начислена арендная плата	76-6	91-1
2. Начислен НДС по арендной плате	91-3	68-1
3. Отражены расходы арендодателя по объекту аренды	91-2	~
4. Выделен НДС по расходам арендодателя	19-4	~
5. Зачтен НДС по расходам арендодателя по объекту аренды	68-1	19-4
6. Часть прибыли использована на покрытие расходов по смете	84-2	96-1
7. Часть прибыли использована на покрытие долга ресурсоснабжающим организациям и другим поставщикам	84-2	60~
8. Часть прибыли направлена на пополнение ремонтного фонда	84-2	96-3
9. Жилищно-коммунальные платежи жильцов покрыты за счет прибыли	84-2	76-1
10. Поступила арендная плата	51	76-6
11. Определен финансовый результат от аренды:		
прибыль	91-9	99-1
убыток	99-1	91-9
12. Начислен налог на прибыль	99-2	68-2
13. Уплачен НДС	68-1	51
14. Уплачен налог на прибыль	68-2	51
15. Закрыт субсчет 91-1 (в конце года)	91-1	91-9
16. Закрыт субсчет 91-2 (в конце года)	91-9	91-2
17. Закрыт субсчет 91-3 (в конце года)	91-9	91-3
18. Закрыт субсчет 84-2 (в конце года)	84-1	84-2
19. Закрыт счет 99 при реформации баланса (в конце года):		
закрыт субсчет 99-2	99-1	99-2
списана чистая прибыль	99-1	84-1
списан чистый убыток	84-1	99-1
Обычные виды деятельности (платные услуги):		
1. Приобретены материалы, необходимые для оказания платных услуг (без НДС)	10	60, 76
2. Отражен НДС по приобретенным материалам	19-3	60, 76
3. Оплачены расходы	60, 76	51
4. Зачтен НДС по оплаченным расходам	68-1	19-3
5. Израсходованы материалы	26	10
6. Начислена заработная плата	26	70
7. Начислен единый социальный налог на все выплаты, относимые на себестоимость услуг	26	69
8. Начислена амортизация основных средств, используемых в предпринимательской деятельности	26	02-1
9. Расходы отнесены на себестоимость услуг	90-2	26
10. Получена выручка от оказания услуг (включая НДС)	62	90-1
11. Начислен НДС в составе выручки	90-3	68-1
12. Определен финансовый результат (в конце каждого месяца):		
прибыль	90-9	99-1
убыток	99-1	90-9
13. Начислен налог на прибыль	99-2	68-2
Приобретение основных средств:		
1. Приобретены основные средства для использования в предпринимательской деятельности (без НДС)	08	60

1	2	3
2. Отражен НДС	19-1	60
3. Оплачена стоимость объекта основных средств	60	51
4. Отражены расходы по доставке объекта	08	~
5. Оплачены расходы по доставке объекта	~	51
6. Объект основных средств принят на баланс по полной первоначальной стоимости	01-3	08
7. Отражен источник финансирования – чистая прибыль	84-2	84-3
Выбытие основных средств:		
1. Списана первоначальная (восстановительная) стоимость	01-9	01-3
2. Списана начисленная амортизация	02-1	01-9
3. Объект списан с баланса (остаточная стоимость объекта отнесена на операционные расходы)	91-2	01-9
4. Отражен операционный доход от продажи объекта	62	91-1
5. Начислен НДС	91-3	68-1
6. Основные средства оплачены покупателем	51	62
7. Отражены возвратные отходы от ликвидации объекта	10	91-1
8. Списан добавочный капитал (отнесен на нераспределенную прибыль)	83	84-1
9. Отражен финансовый результат:		
прибыль	91-9	99
убыток	99	91-9
10. Скорректирован источник:		
целевые поступления	86-5	86-1
прибыль	84-3	84-1