

БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

© 2014 Т.А. Корнеева, Т.Ю. Курноскина*

Ключевые слова: бюджет, бюджетирование, смета доходов, смета расходов.

Рассмотрены актуальные аспекты финансового планирования, сформулированы требования к составлению бюджетов (смет) доходов и расходов в товариществах собственников жилья, к организации бухгалтерского учета и контроля доходов и расходов ТСЖ.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ), будучи некоммерческой организацией, имеет определенные особенности в формировании и контроле своих финансовых ресурсов. Основным финансовым документом ТСЖ является бюджет (или смета). Согласно ст. 148 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) товарищество собственников жилья ежегодно должно разрабатывать и утверждать на общем собрании членов ТСЖ сметы доходов и расходов¹.

В данном документе отражаются необходимые доходы (для ТСЖ это целевые взносы членов ТСЖ, доход от предпринимательской деятельности) и расходы (на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций, на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД), затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также на другие цели).

Стандартной формы сметы не существует, поэтому каждое ТСЖ разрабатывает ее самостоятельно. При составлении сметы нужно учитывать действующие нормы законодательства, а также форматы налоговой и бухгалтерской отчетности. В смете могут содержаться как целевые поступления, так и дополнительные доходы или расходы от иных видов деятельности.

Финансовый план товарищества (или смета доходов и расходов ТСЖ) - документ, применяемый при планировании деятельности ТСЖ и для контроля за расходованием средств, внесенных собственниками МКД. При утверждении сметы на общем собрании члены ТСЖ выражают свое мнение (согласие или несогласие с предлагаемыми мероприятиями) по содержанию и ремонту МКД. Члены ТСЖ вправе исключить рас-

ходы, которые считают ненужными или нецелесообразными. Главная цель при составлении сметы - это определение размеров обязательных платежей и взносов членов ТСЖ в связи с необходимостью оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также размера установления платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников, не являющихся членами товарищества.

Для составления сметы используются:

- ◆ бюджеты (сметы) прошлых лет;
- ◆ технические характеристики МКД;
- ◆ уровень инфляции;
- ◆ регулярность поступления бюджетных дотаций и субсидий;
- ◆ предполагаемая зарплата персонала;
- ◆ цены на услуги по управлению и обслуживанию;
- ◆ остатки денежных средств прошлых лет;
- ◆ остатки материальных ресурсов.

При составлении сметы на первом этапе целесообразно спланировать целевые поступления, финансирование и все связанные с ними расходы и дефицит или экономию целевых средств ("целевая часть"). На втором этапе определяются доходы и расходы по осуществлению платных услуг и прогнозируемый финансовый результат, а также доходы и расходы по иной деятельности ("предпринимательская часть"). Планирование должно начинаться с планирования доходов.

К доходам ТСЖ относятся:

- ◆ обязательные платежи членов товарищества (целевые взносы);
- ◆ доходы от хозяйственной деятельности товарищества;
- ◆ субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в МКД, проведение текущего

* Корнеева Татьяна Анатольевна, доктор экономических наук, профессор. E-mail: korneeva2004@bk.ru; Курноскина Татьяна Юрьевна, магистрант. E-mail: tanya03-1991@mail.ru. - Самарский государственный экономический университет.

и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

◆ прочие поступления.

Обязательные платежи согласно п. 5 ст. 155 ЖК РФ - это платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД, а также с оплатой коммунальных услуг.

Все платежи, кроме оплаты коммунальных услуг, пропорциональны площади помещений в МКД. Поэтому площадь помещения каждого собственника и суммарная площадь помещений в доме являются ключевыми показателями, необходимыми для определения размера обязательных платежей и взносов.

Доходы от предпринимательской деятельности ТСЖ:

◆ обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества;

◆ строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;

◆ сдача в аренду, внаем части общего имущества.

ТСЖ как некоммерческая организация вправе осуществлять хозяйственную (предпринимательскую) деятельность, только если это служит достижению целей, предусмотренных уставом товарищества. Соответственно, доходы от такой деятельности направляются на достижение этих целей, например, на оплату общих расходов или в специальные фонды. Определение направлений использования средств относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ².

Для формирования специальных фондов (резервного) необходимо принять решение о сборе целевых взносов. Некоторые эксперты рекомендуют при составлении сметы доходов и расходов разбить ее на несколько разделов и определить размер обязательных платежей собственников по видам затрат. Так будет обеспечено соответствие вида поступления определенному направлению расходования. Это позволит отследить и подтвердить целевое расходование поступлений.

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

Разграничение между обязательными взносами, связанными с оплатой коммунальных услуг, и взносами на содержание и ремонт обще-

го имущества в МКД в бухгалтерском и налоговом учете не делается. Обязательные платежи и взносы в полной сумме признаются целевыми поступлениями и не учитываются в налоговой базе по налогу на прибыль.

Оплата коммунальных услуг является иным видом поступлений по сравнению с оплатой расходов по содержанию и ремонту общего имущества. Собственники помещений, как и товарищество, не могут влиять на стоимость коммунальных услуг, так как тарифы потребления утверждаются правовыми актами. При утверждении сметы они не могут голосовать за или против расходов по коммунальным услугам, поскольку оплата потребленных услуги предусмотрена законом. Порядок расчета также находится за пределами полномочий ТСЖ.

Смета является одним из способов контроля и наглядной демонстрации членам товарищества движения денежных средств, связанных с оплатой коммунальных услуг, а также с возникновением задолженности, если таковая имеется. В пределах средств, указанных в смете для оплаты коммунальных услуг, правление ТСЖ вправе перечислять деньги ресурсоснабжающим организациям.

Планирование расходов по коммунальным услугам носит приблизительный характер, так как известны тарифы и нормативы потребления за предыдущий год³.

В затратной части сметы указываются те расходы, которые запланированы на год. Это могут быть расходы:

◆ на управление МКД (например: зарплата членов правления, налоги, канцелярские расходы, услуги связи, юридические и информационные услуги, госпошлины, обслуживание счета в банке и т.п.);

◆ текущий ремонт и содержание общего имущества МКД (обслуживание лифта, страхование общего имущества, уборка лестничных площадок, придомового участка, работы по озеленению, охрана, обслуживание домофона, устройств противопожарной защиты, дезинфекция и дератизация, очистка мусоропровода, вывоз ТБО, аварийно-диспетчерское обслуживание, покраска фасада, косметический ремонт подъездов, ремонт электрооборудования, подготовка оборудования к сезонной эксплуатации, утепление оконных проемов в подъездах и др.);

◆ капитальный ремонт общего имущества (ремонт подвала, кровли, утепление фасада,

укрепление фундамента, капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, замена лифтового оборудования и др.).

Чтобы избежать несанкционированных подключений и необоснованных потерь, необходимо отслеживать объем полученных коммунальных ресурсов.

Годовой план содержания и ремонта общего имущества и смета доходов и расходов на год утверждаются на общем собрании членов ТСЖ.

ТСЖ обязано выполнять все необходимые мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества, а именно:

- ◆ предусмотренные в плане, утвержденном общим собранием;
- ◆ обязательные, которые не были предусмотрены планом, но имели место быть (текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги);
- ◆ обязательные, вызванные непредвиденными обстоятельствами, за возникновение которых ТСЖ не отвечает.

Для товарищества важно определить источник и порядок финансирования каждого мероприятия. Деятельность ТСЖ по управлению домом рассматривается как основная уставная деятельность, ради которой оно было создано. Источники доходов (платежи собственников, дополнительные поступления за

оказание дополнительных услуг, доходы от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах) включаются в смету и покрывают планируемые расходы на основную деятельность.

Иногда ТСЖ создают фонд непредвиденных расходов, предназначенный для оплаты тех неотложных обязательных мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества, которые не включены в план работ.

Если у товарищества есть накопления на ремонт общего имущества, то для погашения непредвиденных расходов используются данные накопления. Если никаких подобных резервных накоплений нет, стоимость неотложных работ формирует перерасход по смете, решение об источнике финансирования которого выносится на общее собрание членов ТСЖ. ТСЖ не может взыскать с собственников помещений (с членов товарищества) платежи для финансирования неотложных работ, если решение об оплате соответствующих расходов не было принято общим собранием членов ТСЖ⁴.

Для анализируемого ТСЖ «Мегаполис», в котором составляется сводный документ (смета доходов и расходов), считающийся годовым планом содержания и ремонта общего имущества, предложены группы показателей и содержание показателей для включения в смету (см. таблицу).

Смета доходов и расходов ТСЖ «Мегаполис»

Деятельность	Доходы	Расходы
Содержание общего имущества ТСЖ	Целевые поступления от собственников - членов ТСЖ Целевые поступления от собственников, не являющихся членами ТСЖ	Благоустройство придомовой территории: посадка деревьев, завоз земли, высадка газонной травы, завоз песка, установка малых архитектурных форм Охрана Управление МКД
Текущий ремонт общего имущества ТСЖ	Целевые взносы от собственников - членов ТСЖ Целевые взносы от собственников, не являющихся членами ТСЖ	Ремонт детской площадки Ремонт контейнерной площадки Ремонт температурного шва Ремонт систем отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения Замена запорной арматуры
Капитальный ремонт общего имущества ТСЖ	Целевые взносы от собственников - членов ТСЖ Целевые взносы от собственников, не являющихся членами ТСЖ	Ремонт покрытия крыши Ремонт технического этажа
Коммунальные услуги ТСЖ	Целевые взносы от собственников - членов ТСЖ Целевые взносы от собственников, не являющихся членами ТСЖ	Суммы, перечисляемые ресурсоснабжающим организациям за отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергию
Предпринимательская деятельность	Арендные платежи от арендаторов помещений и фасадов МКД	Дополнительные расходы по ремонту общего имущества, благоустройству и уплате налогов по предпринимательской деятельности

На основе сметы доходов и расходов устанавливается размер целевых взносов собственников квартир (оплата коммунальных услуг, содержания общего имущества МКД и управления ТСЖ).

Для организации действенной системы контроля за обоснованностью, целевой направленностью расходов ТСЖ в течение года необходимо организовать синтетический и аналитический учет доходов и расходов в соответствии со сметными статьями. Так, к счету 86 "Целевые поступления" рекомендуется открытие субсчетов в соответствии с разделами сметы: Содержание общего имущества ТСЖ, Текущий ремонт общего имущества ТСЖ, Капитальный ремонт общего имущества ТСЖ, Коммунальные услуги ТСЖ. Аналитический учет организуется в этом случае по конкретным статьям сметы. В аналогичном порядке рекомендуется организовать учет расходов на счетах III Плана счетов финансово-хозяйственной деятельности организаций. Доходы и расходы по предпринимательской деятельности на счете 91 "Прочие доходы и расходы" рекомендуется учитывать также с подразделением на сметные статьи. Сопоставление доходов и расходов на данном счете позволяет выявить и списать по назначению финансовый результат от предпринимательской деятельности.

Осуществление постатейного системного учета доходов и расходов ТСЖ вызвано необходимостью проведения экономического анализа деятельности ТСЖ как с целью текущего управления МКД, так и в рамках проведения проверок ревизионной комиссией ТСЖ. При данном варианте организации бюджетирования и учета фактических доходов и расходов рекомендуется применение методов горизонтального, вертикального и факторного анализа по отдельным статьям сметы.

В ходе исполнения финансового плана товарищества в смету могут вноситься изменения, которые утверждаются решением общего собрания членов ТСЖ.

Правление вправе распоряжаться средствами ТСЖ, находящимися на счете в бан-

ке, только в соответствии с финансовым планом товарищества. Контроль исполнения сметы рекомендуется проводить ежемесячно, что соответствует шагу финансового планирования при составлении смет. Такой период оптимален также для контроля за расходом материальных ресурсов. Ежемесячный мониторинг позволит скорректировать текущие расходы и не допустить перерасхода по смете в конце года⁵.

По окончании года исполнение сметы доходов и расходов проверяется ревизионной комиссией, а отчет о выполнении сметы должен быть утвержден на общем собрании членов ТСЖ. Это позволяет выявить нецелевое использование средств и своевременно принимать управленческие решения.

Таким образом, разработанные рекомендации по составу показателей сметы доходов и расходов ТСЖ, по порядку систематизации информации в бухгалтерском учете и по осуществлению экономического анализа позволят на практике оптимизировать процесс бюджетирования с целью получения руководством и членами ТСЖ транспарентной плановой и фактической информации о доходах и расходах ТСЖ для принятия обоснованных решений.

¹ Жилищно-коммунальное хозяйство - 2012 / под общ. ред. Ю.А. Васильева. М., 2012.

² Пискунов В.А., Каштанова А.В. Контроль в обеспечении экономической безопасности предприятия // Вестник Самарского государственного экономического университета. Самара, 2013. № 2 (100). С. 81-85.

³ Корнеева Т.А., Татаровская Т.Е. Математическое моделирование в управленческом учете // Аудит и финансовый анализ. 2013. № 1. С. 17-26.

⁴ Корнеева Т.А. Современные подходы к организации управленческого контроля в хозяйствующих субъектах // Известия Самарского научного центра Российской академии наук. Специальный выпуск "Актуальные проблемы экономики и права". 2006. Май. С. 137-144.

⁵ Корнеева Т.А. Управленческий контроль в системе функций управления // Вестник Самарской государственной экономической академии. Самара, 2004. № 1 (13). С. 140-146.

Поступила в редакцию 08.07.2014 г.