КАПРЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСЖ ЗА СЧЕТ ФОНДА, ФОРМИРУЕМОГО НА СПЕЦСЧЕТЕ

***И. С. Зуйков,***  
*к. э. н., эксперт «БГ»*

В данной статье будем исходить из следующих допущений:

– фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД) формируется ТСЖ на специальном счете (спецсчете), открытом в соответствии с гл. 16 ЖК РФ;

– ТСЖ формирует фонд капремонта исходя из минимального размера взноса на капремонт,

установленного нормативным правовым актом субъекта РФ;

– кредитов и займов на оплату услуг и (или) работ, связанных с проведением капремонта общего

имущества в МКД, ТСЖ не получало;

– ТСЖ управляет одним МКД;

– ТСЖ находится на общем режиме налогообложения.

Согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонд капремонта, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;  
2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации,

ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента МКД.

В соответствии с документом «ГОСТ Р 51929–2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» капремонт общего имущества в МКД определен как комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту) потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженернотехнического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций МКД на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт (п. 3.13). При этом в названном документе капремонт подразделяется на выборочный, согласно которому производится замена (восстановление) общего имущества в МКД или отдельных его частей, производимая по отношению к меньше й части (некоторым частям) общего имущества МКД (п. 3.14), и комплексный, включающий в себя замену, восстановление и (или) ремонт общего имущества в МКД или отдельных его частей, производимых по отношению к большей части общего имущества в МКД (п. 3.15).

В силу ч. 1 ст. 174 ЖК РФ за счет средств фонда капремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капремонт, установленного субъектом РФ, может осуществляться финансирование только работ,  предусмотренных уже упомянутой ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта РФ, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Поскольку данная статья посвящена не формированию, а расходованию средств фонда капремонта, формируемого ТСЖ на спецсчете, о его формировании и учете поступлений на спецсчет скажем кратко, в том числе на примере.

В соответствии с ч. 1 ст. 175 ЖК РФ специальный счет открывается в банке в соответствии с ГК РФ и особенностями, установленными ЖК РФ. Денежные средства, внесенные на спецсчет, используются на цели, указанные в ст. 174 ЖК РФ.

ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД, может быть владельцем спецсчета (п. 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ).

Теперь допустим, что товарищество имеет согласно техпаспорту общую площадь квартир 4295,7 кв.м, является владельцем спецсчета в банке, на котором формируется фонд капремонта. Минимальный размер взноса на капремонт, принятый нормативным правовым актом субъекта РФ для данного вида МКД, составляет 7,70 руб. Собственники МКД на общем собрании установили размер взноса на капремонт, равный минимальному взносу, утвержденному актом субъекта РФ. Согласно действующему законодательству взносы должны начисляться собственникам помещений (квартир) исходя из площади находящегося в собственности помещения или его части. По истечении месяца ТСЖ начислило взносы на капремонт в МКД, общая сумма которых составила 33 076,89 руб. (4295,7 кв. м. х 7,70 руб.). В следующем месяце эта сумма полностью поступила на спецсчет ТСЖ. Согласно решению общего собрания собственники уплачивают взносы на капремонт путем их внесения на спецсчет в банке.

Начисленные собственникам помещений в МКД взносы на капремонт отражаются по дебету субсчета 76–12 «Расчеты с собственниками помещений по взносам в фонд капитального ремонта многоквартирного дома» и кредиту субсчета 86–2 «Целевые поступления от собственников помещений в фонд капитального ремонта многоквартирного дома». Поступившие в следующем месяце на специальный счет взносы отражаются по дебету субсчета 55–4 «Специальный счет на капитальный ремонт многоквартирного дома» и кредиту субсчета 76–12.

В бухгалтерском учете составляются следующие проводки:

***Дебет 76–12 Кредит 86–2***– 33 076,89 руб. – начислены собственникам помещений в МКД взносы на капремонт;

***Дебет 55–4 Кредит 76–12***– 33 076,89 руб. – поступили на спецсчет взносы на капремонт от собственников помещений в МКД.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ по спецсчету могут совершаться операции списания денежных средств, связанные с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капремонту общего имущества в МКД и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в упомянутой ч. 1 ст. 174 ЖК РФ.

В силу ч. 4 ст. 177 ЖК РФ операции по перечислению со спецсчета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца спецсчета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капремонту общего имущества в МКД, при представлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в МКД;  
2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту общего имущества в МКД;  
3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору. Такой акт приемки не представляется в случае осуществления операции по выплате подрядчику аванса в размере не более 30% от стоимости работ (услуг).

Теперь затронем вопрос принятия решения о проведении капремонта общего имущества в МКД (ст. 189 ЖК РФ).

Проведение капремонта осуществля ется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капремонта по предложению лица, осуществляющего управление МКД, например, по предложению председателя правления ТСЖ или по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой капремонта, лицо, осуществляющее управление МКД (председатель ТСЖ) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капремонта.

***Примечания***  
1. Региональная программа утверждается и актуализируется высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ в соответствии со ст. 168 ЖК РФ. Например, в городе Москве Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-пп, а в Тверской области Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2014–2043 годы утверждена постановлением Правительства Тверской области от 24.12.2013 № 690-пп.  
2. В некоторых субъектах РФ установлен отличный от шестимесячного срок, например, в п. 1 (1).1 постановления Правительства Москвы от 17.02.2015 № 65-пп сказано, что предложения о  проведении капитального ремонта должны быть направлены собственникам не менее чем за месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведен капремонт общего имущества в МКД.

Собственники помещений в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, связанных с проведением капремонта (если иной срок не установлен субъектом РФ), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены и ли утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капремонту;

2) смета расходов на капремонт;

3) сроки проведения капремонта;

4) источники финансирования капремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капремонта на спецсчете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу спецсчета. Владелец спецсчета обязан перечислить средства, находящиеся на спецсчете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капремонте общего имущества в этом МКД принимается в соответствии с чч. 3–6 ст. 189 ЖК РФ. В случае если владелец спецсчета не перечислил средства, находящиеся на спецсчете, на счет регионального оператора в установленный месячный срок, региональный оператор, любой собственник помещения в МКД, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на спецсчете, с перечислением их на счет регионального оператора.

По сути, капремонт общего имущества в МКД согласно региональной программе является плановым капремонтом, но не все ТСЖ используют право, предоставленное им нормой ч. 2 ст. 189 ЖК РФ, согласно которой, как уже упоминалось, собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капремонта общего имущества в МКД. На практике это не что иное, как осуществление выборочного капремонта (п. 3.14 ГОСТ Р 51929–2014).

Рассмотрим бухгалтерский аспект выборочного капремонта на примере.

В адрес председателя правления ТСЖ от жильцов одного из подъездов МКД поступила жалоба о сильной вибрации пассажирского лифта при его движении.

Вызванный технический специалист установил, что вышел из строя и подлежит замене редуктор лебедки. ТСЖ провело общее собрание собственников помещений, на котором более двух третей голосов от общего числа было принято решение о замене редуктора лебедки за счет средств фонда капремонта МКД, находящихся на спецсчете ТСЖ. Согласно договору , заключенному ТСЖ в соответствии с решением общего собрания собственников с подрядной организацией (подрядчиком), стоимость работ по замене редуктора лебедки составила 100 тыс. руб. Поскольку подрядчик находится на упрощенном режиме налогообложения, стоимость выполненных им работ НДС не облагается. При этом согласно п. 3 ч. 4 ст. 177 ЖК РФ за выполненные работы товарищество рассчитывалось двумя суммами: авансом до начала работ в размере 30% от общей стоимости работ и доплатой в размере 70% после их окончания и подписания акта о приемке выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ и затрат. Для перечисления подрядчику аванса банку вместе с платежным поручением были представлены протокол общего собрания собственников помещений в МКД и договор подряда на выполнение работ по замене редуктора лебедки. При окончательном расчете с подрядчиком вместе с платежным поручением в банк снова представлялся тот же пакет документов (протокол и договор), к которому были добавлены акт о приемке выполненных работ и справка о стоимости выполненных работ и затрат.

Согласно Приложению № 1 Положения о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов, утвержденного приказом Госстроя РФ от 30.06.1999 № 158 (далее – Положение № 158), к капремонту лифта относится ремонт, выполняемый для восстановления исправности, полного или близкого к полному восстановлению ресурса лифта с заменой или восстановлением любых его частей, включая базовые. В п. 3.6.3 Положения № 158 уточняется, что в состав работ, выполняемых при капремонте составных частей и оборудования (работы капитального характера), входит замена редуктора лебедки.

Решения общего собрания собственников о капремонте общего имущества в МКД принимаются числом более двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Протокол общего собрания собственников помещений должен быть составлен в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными приказом Минстроя РФ от 25.12.2015 № 937/пр, а его копия передана в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор, в соответствии с Порядком, утвержденным данным приказом.

Как перечисление подрядчику аванса, так и окончательный расчет с ним фиксируются записью по дебету счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и кредиту субсчета 55–4. Расходы на капитальный ремонт лифта включаются в расходы по обычным видам деятельности (пп. 5, 7 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденно го приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33 н).

При приеме ТСЖ подрядных работ по капремонту лифта составляются акт о приемке  выполненных работ (КС-2) и справка о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3),  унифицированные формы которых утверждены постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 № 100. Необходимо отметить, что, по информации Минфина России № ПЗ-10/2012, данные формы не являются обязательными к применению, но нет и запрета на их использование.

В бухгалтерском учете ТСЖ признание стоимости работ по капремонту лифта отражается записью по дебету счета 20 «Основное производство» и кредиту счета 60. Накопленные на счете 20 и связанные с капремонтом лифта суммы списываются в дебет субсчета 86–2.  
***Дебет 60 Кредит 55–4***– 30 000 руб. – отражена сумма (30%) перечисленного подрядчику аванса;  
***Дебет 20 Кредит 60***– 100 000 руб. – отражены принятые ТСЖ подрядные работы по капремонту лифта;  
***Дебет 60 Кредит 55–4***– 70 000 руб. – произведен окончательный расчет с подрядчиком за капремонт лифта;  
***Дебет 86–2 Кредит***20 – 100 000 руб. – отражено целевое использование средств фонда капитального ремонта общего имущества в МКД.

В заключение отметим, что рассмотренный ремонт лифта – это только иллюстрация того, как ТСЖ может использовать формируемый на специальном счете фонд капремонта. Главное в этом вопросе – чтобы как для планового, так и для внепланового капремонта хватало накопленных на спецсчете денежных средств и были соблюдены все установленные законодательством нормы и процедуры.