

Банковские проценты на средства, накопленные на спецсчете на капремонт



На вопросы читателей отвечает Илья ФЕЛЬДМАН, председатель Экспертного совета Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов России, профессор МИИГАиК, канд. техн. наук, член Экспертного совета при Комитете Госдумы по жилищной политике и ЖКХ.

Наше ТСЖ находится в Подмоскowie. Мы создали свой специальный счет на капремонт. И, начиная с июня, перечисляем туда взносы (по 7,30 за м²).

С сентября банк начал платить нам проценты с этой суммы. Мы находимся на упрощенке - 6%. Проценты эти аккумулируются тоже на специальном счете. Вопрос: надо ли мне считать это доходом и заплатить налог.

В ч. 1 ст. 170 ЖК РФ определено, что фонд капитального ремонта складывается из следующих поступлений:

- а) взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме;
- б) процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт;
- в) процентов, начисленных за поль-

зование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Таким образом, проценты, которые начал платить вам банк за пользование средствами фонда, - это не доход ТСЖ, а один из источников пополнения самого фонда.

В соответствии с пп. 14 п.1 ст. 251 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются поступления на счета ТСЖ, ЖК, ЖСК, УО, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые направлены на финансирование проведения ремонта,

капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Данная норма, конечно, распространяется на все поступления, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете.

Поэтому проценты, начисляемые банком за пользование средствами вашего специального счета, не включаются в налоговую базу.

В таблице приведены бухгалтерские операции, отражающие поступления в фонд капитального ремонта в соответствии с ч. 1 ст. 170 ЖК РФ.

Хозяйственная операция	Дебет	Кредит	Норма ЖК РФ
1. Начислены собственникам ежемесячные взносы в фонд капитального ремонта	76-1	86-1	ст. 169, ч. 1
2. Начислены собственникам проценты (пени) в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов	76-1	86-1	ст. 170, ч. 1 ст. 177, ч. 1, п. 5
3. Взносы собственников поступили на специальный счет	55	76-1	
4. На специальный счет поступили проценты (пени), начисленные в п. 2	55	76-1	
5. В фонд капитального ремонта поступили проценты банка за пользование средствами специального счета	55	86-1	ст. 170, ч. 1 ст. 177, ч. 1, п. 6

Оговорка по Фрейду

В некотором царстве, в некотором государстве... Да что уж греха таить, у нас, в России, в столице нашей, славном городе Москве, есть дом 15 в Фурманном переулке. Ну и, как водится, не менее славное там создано ТСЖ «Дом на Фурманном». Вот.

Собралось однажды это товарищество дом свой, от времени ветшающий, облагородить да отремонтировать, чтобы жить поживать, да добра наживать. Государство-то наше, да стольный град Москва -

они и говорят: раз вы дом ремонтируете - я вам денег дам. Только не на весь дом, но 95% выделю. А недостающие 5% процентов - вы уж сами, только скоренько собирайте, чтоб не обесценились деньги-то. Собрался сход, приняли решение на общем собрании и кинулись жильцы по этажам, собирать копеечку. Ан, нет, не выходит у всех сразу так быстро расплатиться, внести свою долю малую в общую лепту: то долги у людей, то еще чего. Люди-то,

и в Москве по-разному живут! Думали все, на этом дело и остановилось? Ничего подобного! Нашелся в доме добрый молодец, не только с деньгами, но еще и с душой и пониманием, и говорит народу: «А не волнуйтесь вы так! Я сейчас при финансах, могу оплатить за тех, кто вот прямо сейчас не может, а вы потом мне отдадите мою, честно заработанную копеечку. Вот и сделаем ремонт, и жить будем снова, как в сказке!».

И оплатил ведь! Рукоплещет человеку доброму «Дом на Фурманном», да потихоньку долги отдает. Рады люди: во всех квартирах новые батареи и тепло, крыша не протекает и в подвале сухо. Тишь да гладь, и очень приятная история. Но это лишь сказка была, вот и сказка подошла.

Владельцы нескольких квартир в доме возвращать деньги доброму человеку и не собирались. Прошло три года, ну, как в сказке и положено, и ТСЖ вместе с добрым человеком обратились в суд. А куда же еще, не девяностые ж годы на дворе.

А давайте поглядим на людей, кто не вернул деньги благородному соседу, который помог установить в их же квартирах новые батареи и отремонтировать подъезды? Может людям неподъемна эта сумма в 20 тысяч рублей? Как бы, не так! Неплательщиками оказались вовсе не беззащитные пенсионеры или одинокие мамочки с детьми, а очень солидные и обеспеченные граждане.

Чтобы понять этот казус, нужно вернуться в недалекое прошлое дома этого. А разве это трудно, в сказке-то?

Итак, время утекло вспять на четыре года. На улице давно канувший в Лету 2010-й. А наши злостные неплательщики в это время... незаконно пользуются общедомовыми подвалами, принадлежащими по закону всем.

У одного в подвале его личные арендаторы - склад медикаментов обустроили. У другого - не поверите! Никак не меньше, чем склад оружия! С интересной легендой, что некая охранная фирма передала ему это подвальное помещение «за долги» и он вложил в ремонт недвижимости... аж целый миллион рублей! В 40 м² подвала? А чего ж теперь-то не может выплатить полагающуюся на его долю, смешную сумму в 20 тыс. руб. за ремонт всего общедомового хозяйства площадью в сто раз больше? Есть же закон, в котором черным по белому написано:

«Нормами ст. 39 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме».

Аналогичные нормы содержатся и в

ст. 210, 249 ГК РФ, ст. 158 ЖК РФ, в Постановлении Правительства РФ № 491 от 13.08.2006...

Простите за внесение строгой буквы юриспруденции в почти детективное сказочное повествование. Но закон есть закон. В том же 2010 г. ТСЖ выиграло суд о возврате подвалов в общее имущество и выселении из них этих граждан, извлекавших личную выгоду из общих помещений. Подвалы были возвращены в собственность всех жителей и 440 м² в центре Москвы перестали приносить незаконную прибыль от незаконной аренды. Вот тут-то собака и порылась...

Не деньги за капремонт стали причиной невозврата долга заботливому соседу, и даже не жадность, присущая номенклатурному классу иже с ним, а обыкновенная месть. Мелкозная такая, всего в 20 тыс. руб. с квартиры - мизерная сумма по их доходам. И ТСЖ с добрым молодцом подали на этих деятелей в суд. Хорошо, правильно! Но тут в дело вступает СУДЬЯ. Догадайтесь, на чьей стороне?

Вначале идет многократное непринятие искового заявления: то не так, это не эдак.

То, что симпатичная на вид девушка-судья объединяет несколько исков спустя полгода рассмотрения - это еще ничего. То, что судья заявляет истцу, что иск, дескать, выглядит так, будто вы мне купили сумочку за тыщу баксов, а теперь требуете вернуть деньги за нее? - это тоже еще ничего, хотя согласитесь, странные ассоциации судьи уже начинают удивлять.

Но самые удивительные факты проявляются позже. Если вкратце - то ответчики, расписавшись в уведомлении, тем не менее, не явились на судебное заседание к назначенному времени. Суд, естественно, проходил без их участия. Судебное заседание состоялось, рассмотрение дела было завершено. Все чинно и по закону. Судья удаляется в совещательную комнату для принятия решения. И тут...

В зал входит помощник судьи и заявляет, что прибыли опоздавшие, аж на целый час, ответчики. Объясняет, что, мол, секретарь-стрелочница неправильно выписала повестки, поэтому дело... будет рассмотрено повторно (?!). Из совещательной комнаты - куда по закону не должно быть постороннего доступа и Тайна которой ни кем не может быть нарушена - появляется судья, и слово в слово повторяет то, что только что произнесла в зале ее помощник. Граждане, где же

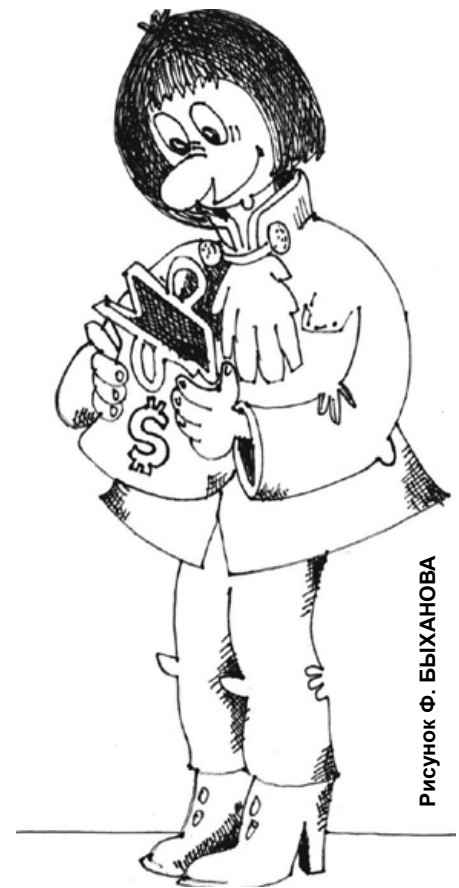


Рисунок Ф. БЫХАНОВА

нормы ГПК РФ? Откуда же судья узнала, что пришли ответчики и почему же они опоздали? И из уст судьи звучит просто сбивающая с ног фраза: «Послушаем дело заново!».

Вы ведь уже не удивитесь, что на следующем заседании суда, через полмесяца, прямо во время слушаний, в зал врывается некий юноша, представляется следователем и пытается вручить председателю ТСЖ повестку на допрос в качестве якобы подозреваемой по какому-то совершенно непонятному делу, мотивируя это тем, что она якобы скрывается от правосудия? Правильно, чему уж тут удивляться. Где еще скрывается от правосудия, как не в здании Басманного суда. Она, кстати, не зная за собой вины, в получении повестки расписалась.

Как говорят в телемагазине - это еще не все! Апофеозом суда стало провозглашение судьей приговора: «В иске об истребовании обязательных платежей за капитальный ремонт дома - отказать. Решение суда может быть сторонами оплачено... ой, извините, может быть обжаловано...».

Занавес, граждане! Хватит с нас этих оговорок по Фрейду.

Константин СВИРИДЕНКО

P.S. Компетентные органы, если заинтересуются, могут получить все документы и аудиофайлы, связанные с этой грустной не сказочной историей. А нам остается только пожалеть жителей этого дома и благородного доброго молодца, вложившего собственные деньги в благосостояние всего дома. Несмотря на то, что он является инвалидом второй группы. Мы об этом еще не упоминали? Ах, да. Это совсем другая сказка.