

Идентификация имущества в целях налогообложения



Все чаще у правлений ТСЖ, ЖСК и ЖК возникают вопросы, связанные с недвижимым имуществом. И в первую очередь это вопрос идентификации имущества, которая, соответственно, влияет на налогообложение (налог на имущество организаций и предприятий, налог на землю).

В ТСЖ, ЖСК и ЖК имеется два вида имущества: общее и собственное.

Ирина КУРАМШИНА -
главный бухгалтер ЖСК «Березина»,
г. Москва

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ЖИЛИЩНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Общее имущество согласно п. 1 ст. 135 ЖК РФ принадлежит всем собственникам помещений многоквартирного дома (МКД) и членам жилищных объединений. Ст. 36 ЖК РФ прямо указывает на то, что является общим имуществом в МКД. В этот перечень входят несущие конструкции МКД; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование МКД с внешней границей всех подводящих сетей по внешней границе стены МКД; общие помещения МКД, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши и др., а также земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства. Главным отличием или признаком общего имущества является тот факт, что оно обслуживает два и более помещения МКД.

Приобретая право собственности на жилое помещение, собственник одновременно с этим приобретает право собственности и на долю в общем имуществе, которую, однако, в натуре он выделить не может в силу закона. Также как и не может передать эту долю отдельно от своего права собственности на жилое помещение (ст. 37 ЖК РФ). И вот здесь кроется сразу два заблуждения -

и у правлений жилищных объединений, и у самих собственников МКД.

Правления ТСЖ, ЖСК и ЖК в большинстве случаев считают, что общее имущество, обозначенное ст. 36 ЖК РФ, есть имущество самого жилищного объединения. Нередки случаи, когда правления заходят еще дальше в своих заблуждениях, отождествляя общее имущество собственников МКД с имуществом правлений, что в принципе противоречит всем имеющимся законодательным актам.

У правлений ТСЖ, ЖСК и ЖК нет, и не может быть собственного имущества. Правления создаются из числа действительных членов жилищных объединений в целях контроля над управлением общим имуществом МКД. Они не могут владеть, например, лестничной клеткой. И даже куском трубы в подвале не могут владеть. Общее имущество называется общим только потому, что им владеют все собственники МКД в долях пропорционально имеющейся у каждого площади жилого либо нежилого помещения.

В свою очередь отдельные собственники склонны считать долю в общем имуществе своим личным имуществом. Вспомним многочисленные судебные разбирательства по вопросам демонтажа вентиляционных коробов в жилых помещениях. Собственники, посчитавшие часть вентиляционного короба, проходящего через их кварти-

ры, личным имуществом, срезают его или уменьшают его сечение в два-три раза. И не заботит такого собственника, что соседи сверху и снизу лишаются возможности естественной вентиляции жилых помещений. Ему ведь просто захотелось увеличить площадь кухни или ванной комнаты. Или не нравится конструкция вентиляционного короба. Или приглянувшаяся мебель не встает так, как надо.

Тут следует привести еще один пример. Заблуждение в отношении общего имущества случается не только у собственников, крушащих это имущество. Заблуждаются и те, кто подает судебные иски за нарушение. Хорошо, когда истец понимает ситуацию, когда действует в согласии и при участии правлений ТСЖ, ЖСК и ЖК. Такие судебные споры всегда выигрышны. Жилищные инспекции и эксплуатирующие организации всегда встанут на сторону истцов. Но когда истцы предъявляют иски к правлениям ТСЖ, ЖСК и ЖК, а действительным разрушителем является собственник отдельно взятой квартиры, суды, как правило, такие иски не удовлетворяют. Причина отказа вытекает из сказанного чуть выше - правления не могут владеть общим имуществом.

Также могу привести пример судебного иска (гр. дело № 33-8258), поданного в связи с нарушением отдельными собственниками жилых помещений вен-

тиляционных коробов в своих квартирах даже не к правлению жилищного объединения, а непосредственно к самому объединению. Он изначально был обречен на провал, что в итоге и произошло. Кассационная жалоба (№ 33-8258/2012) истцов была оставлена без удовлетворения. Суд не может привлечь к ответственности жилищное объединение, так как ему в этом случае придется привлечь абсолютно всех собственников МКД, в том числе, и истцов. Ведь ТСЖ, ЖСК или ЖК - это и есть все собственники. Парадокс, но истцы подали иск к самим себе.

Тут следует сначала внести ясность в вопрос, что же относится не к общему имуществу ТСЖ, ЖСК и ЖК, а к собственному. То есть, понять, может ли у ТСЖ, ЖСК и ЖК быть собственное имущество, обособленное от общего, или нет.

СОБСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО ЖИЛИЩНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

Как юридическое лицо, жилищное объединение вправе иметь на своем балансе имущество, как движимое, так и недвижимое. Это право подкреплено ст. 151 ЖК РФ. Такое имущество необходимо ТСЖ, ЖСК и ЖК для нормального функционирования. У многих жилищных объединений имеются нежилые помещения, в которых трудятся работники (бухгалтер, счетовод, паспортист, управляющий и др.). Для обеспечения деятельности работников необходимы и мебель, и оргтехника, и канцелярские принадлежности, и инвентарь, и расходные материалы для текущего ремонта и содержания МКД (в случаях, когда в штате имеются ремонтные рабочие). Но кому принадлежит перечисленное выше? Кто правообладатель такого имущества? Если имущество приобреталось на целевые взносы собственников, то оно является общей долевой собственностью собственников помещений в доме, то есть - общим имуществом. Как, например, первоначальные взносы дольщиков на период строительства, то есть на создаваемый новый объект имущества. Таким образом, нежилое помещение правления, как правило - общее имущество, построенное на целевые взносы всех собственников МКД. И принадлежит всем собственникам в долях, пропорционально имеющейся у каждого на праве собственности площади помещений в МКД.

Общее имущество на основании решения общего собрания собственников

и членов ТСЖ, ЖСК и ЖК может быть передано в аренду или безвозмездное пользование жилищному объединению. Но никак не его правлению.

Наличие собственного имущества у ТСЖ, ЖСК и ЖК тоже имеет место быть и вполне законно. Такое имущество приобретается на членские взносы собственников помещений или членов жилищного объединения, а также на средства, заработанные непосредственно объединением (в лице правления). Но и тут имеются подводные рифы.

Если общее собрание решило приобрести, например, стол в правление, огнетушители на каждый этаж или опечатать в типографии устав для каждого члена за счет членских взносов, и одобрило смету на расходование членских взносов, то исполнителю - правлению, остается лишь все правильно документально оформить. Если в документах на приобретение имущества покупателем значится ТСЖ, ЖСК и ЖК, если приобретается оно в рамках утвержденной на год сметы расходования членских взносов, однозначно такое имущество является собственным имуществом жилищного объединения.

Но в случаях приобретения имущества за счет каких-либо других средств на пути оформления покупки встают те самые подводные рифы.

Приведу примеры.

1. ТСЖ, ЖСК или ЖК получило на свой расчетный счет проценты банка за пользование денежными средствами. Кроме того по агентским договорам ресурсоснабжающие и обслуживающие организации перечислили комиссионные вознаграждения. Вроде бы все просто - денежные средства поступили не от собственников. И правление ТСЖ, ЖСК и ЖК может смело распоряжаться ими, приобретать имущество и ставить его на свой баланс. Но это заблуждение. Банк начислил проценты за накопленные на расчетном счету средства собственников. Значит, деньги собственников «сделали» дополнительные деньги. Так кому они принадлежат? На мой взгляд - собственникам. И опять же пропорционально их доле в общем имуществе. То же самое касается комиссионного вознаграждения, оно ведь тоже образуется вследствие оборота денежных средств собственников. Вывод напрашивается сам собой: подобный доход является общим имуществом ТСЖ, ЖСК и ЖК.

2. Жилищное объединение оказало услугу другому подобному объединению. Например, провело силами ра-

ботников своей бухгалтерии аудит у соседа или восстановило у последнего бухгалтерский учет. При этом сосед оплатил услуги по договору на основании полного пакета документов. Как распределить полученный доход? Опять вроде все просто: ТСЖ, ЖСК или ЖК оказал услугу помимо уставных обязанностей. Иными словами - правление заработало деньги на коммерческой основе. В этом случае стоит обратиться к уставу. В подвещающем большинстве случаев уставы жилищных объединений содержат фразу о недопустимости коммерческой деятельности или допустимости в рамках уставной деятельности. В принципе, помочь соседу и оказание тому услуг в рамках идентичных уставов, не является нарушением для объединения. Но это мой личный взгляд, а я не юрист и могу ошибаться. Но и в этом случае я вижу рифы, которые не дают возможности отнесения полученного дохода в разряд собственного для правлений ТСЖ, ЖСК и ЖК. Да, молодцы. Да, заработали дополнительно деньги. Но эти деньги все равно общие. И пусть работники доказывают, что работали в свободное от основной работы время. Премию за свой труд во имя общего благосостояния все равно им придется получать через решение общего собрания. И не факт, что собрание даст свое согласие. Всякое бывает. Чтобы не допускать подобных ляпов, разумнее было бы попросить соседа выплатить вознаграждение непосредственно из «своего кармана» и отнести расходы за счет своих (соседских) собственников. Тогда и общему собранию ничего не надо объяснять, и работники будут довольны.

Эти примеры наглядно доказывают необходимость документального свидетельства выполнения любых операций с движимым и недвижимым имуществом в ТСЖ, ЖСК и ЖК. И разделять учет: общего имущества собственников помещений МКД и собственного имущества ТСЖ, ЖСК и ЖК. Работники бухгалтерии, прочтя последнюю фразу, скорее всего, возмутятся.

НЕСОВЕРШЕННОСТЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Что ж, я тоже готова возмутиться вместе с большинством. Но...

Путаница с имуществом в ТСЖ, ЖСК и ЖК может привести в дальнейшем к необратимым последствиям. Важно помнить, что имущество в жилищных объединениях приобретается в 99,9%

на средства собственников помещений, а не объединением лично. Как я уже говорила, у жилищного объединения своих денег нет, есть только общие деньги собственников.

Слпшь и рядом возникают преграды при оформлении документов приобретения имущества для ТСЖ, ЖСК и ЖК, пролегают пропасти во взаимопонимании с законодателями на данную тему.

Всем известно, как трудно и сложно получить регистрационное свидетельство на общедолеую собственность. Единицы домов, в которых действуют жилищные объединения, обладают подобными документами. Например, в Москве по пальцам можно пересчитать те дома, которые прошли процедуру оформления земли, получили кадастровый паспорт и свидетельство об общедолеом праве собственников на владение земельным участком. О том, чтобы получить в общедолеую собственность, например, лестницу или лифт, или ту же вентиляционную шахту, даже не стоит заикаться. Таких прецедентов в российской практике жилищных взаимоотношений очень мало. Вот оттого и происходит то, что происходит: ТСЖ, ЖСК и ЖК подают на регистрацию общедолеую собственность документами, а на выходе в этих документах (в свидетельствах о регистрации, в кадастровых паспортах) числятся жилищные объединения. И никак не все собственники помещений. Отсюда - суды, выкрики о присвоении товариществом или кооперативом общего имущества.

Но, во-первых, собственники забывают, что товарищество или кооператив - это они сами. Без собственников сам по себе кооператив или товарищество существовать не могут. Это как неотделимое или неотчуждаемое имущество в терминологии юристов.

Во-вторых, «присвоение» объектов общего имущества объясняется следующими причинами. Повторюсь, ТСЖ, ЖСК и ЖК - представитель всех собственников. В настоящее время очень удобно оформлять все имущество на одного представителя, а не на множество собственников. Но даже при желании оформить имущество на законных собственников (жителей дома) представляется затруднительным, ведь до сих пор на законодательном уровне не утверждена форма документа технического учета МКД, содержащего перечень всех объектов общего имущества. А отсутствие данного документа делает невозможной государственную регистрацию

права общей долеовой собственности на объекты общего имущества в МКД, являющиеся недвижимым имуществом. Подобный пробел в законодательстве особенно остро чувствуется при отнесении к собственности тех или иных лиц имущества, находящегося за пределами МКД. Это и земельный участок (придомовая территория), и объекты, расположенные на нем (детская площадка, шаглабы и т. д.).

А теперь представьте, что вышло постановление, указ или положение, предписывающие регистрацию помещений общего пользования не на конкретное жилищное объединение, а на всех собственников. Объем увеличения пакета документов при регистрации представляете? А многочисленные «выходные» данные взамен одной единственной на весь дом? То-то! Законодатели это тоже видят и отодвигают проблему год из года. Куда проще решать все с одним представителем - ТСЖ, ЖСК и ЖК. Куда проще написать свидетельство на одной странице, нежели по числу собственников. А как дом будет на 1500 квартир? Это ж нужно специальные подразделения создавать, увеличивать штат сотрудников. Как вы понимаете, затраты по увеличению расходов государственных регистрирующих органов ложатся на плечи налогоплательщиков, то есть на всех нас с вами. И эта проблема никогда не разрешится, покуда не будет отрегулирован механизм передачи права собственности на общедолеую собственность в МКД. И именно по этой причине многие ТСЖ, ЖСК и ЖК идут вразрез с требованиями жилищного законодательства, чтобы узаконить права собственников на общее имущество, и «простым» способом (чаще через судебные разбирательства) оформляют право общедолеовой собственности конкретно на жилищное объединение. Однако это не выход, а вернее - не совсем правильный выход потому, что помимо жилищного законодательства существует Налоговый кодекс, а с ним и вытекающие права владельцев имущества и обязанности по уплате налогов. А они такие разные для собственников, являющихся физическими лицами, и собственников-организаций.

РАЗУМНЫЙ БУХУЧЕТ ОТДЕЛИТ «ЗЕРНА ОТ ПЛЕВЕЛ»

Можно сидеть и «ждать у моря погоды»: рано или поздно какие-то сдвиги в жилищном законодательстве появятся. Возможно, и механизм передачи иму-

щества собственника непосредственно им тоже когда-нибудь разработают.

А можно вести разумный бухгалтерский учет, отделяя «зерна от плевел». В этом случае имеются некоторые неудобства, трудности с оформлением первичной документации на имущество. Но зато вы будете уверены в завтрашнем дне. Раздельный учет общего имущества и собственного имущества ТСЖ, ЖСК и ЖК можно построить на выносе за баланс всего того, что в дальнейшем предполагается к оформлению в общедолеую собственность. Не надо забывать, что данное обстоятельство требует «прописки» в учетной политике. Не мешает заручиться и поддержкой общего собрания, которое своим решением «узаконит» проводимые операции по производимым записям в регистрах бухгалтерского учета. В этом случае следует просто и доступно объяснить собственникам помещений и членам объединения необходимость принятия решения. И не забудьте донести до своих жильцов информацию о том, что общим имуществом является только то имущество, которое приобретаетсясогласно утвержденной смете расходов за счет членских взносов. Немаловажно: проверяйте формулировки, заносимые в протокол общего собрания секретарем. Протокол - тоже первичный документ. Бюрократизм, скажите вы. Да, верно. Но налоговиков не трогают наши проблемы. Им бы только налогов побольше собрать.

Еще один из выходов (но это уже больше для налогового учета) - переход на упрощенную систему налогообложения. «Упрощенцы» налог на имущество не платят.

ПЛАТИТЬ ИЛИ НЕ ПЛАТИТЬ?

Любое ТСЖ, ЖСК и ЖК - российская организация. Пусть даже не коммерческая, у которой это прописано в уставе. В любом случае в соответствии со ст. 373 НК РФ она признается плательщицки налога на имущество. Согласно п. 1 ст. 374 НК РФ объектом налогообложения является движимое и недвижимое имущество (в том числе, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета. Таким образом, ТСЖ, ЖСК и ЖК должно пла-

титель налог с недвижимого имущества (кроме тех, кто перешел на упрощенную систему налогообложения). И если раздельный бухучет не ведется, если общее имущество «висит» по данным бухгалтерского учета на балансе жилищного объединения - ожидайте доначисления налога на имущество, расчеты за которое на самом-то деле по закону налоговика обязаны производить с собственниками - физическими лицами. А у них-то и механизма нет. А вы это должны помнить, чтобы бороться. Даже в самых запущенных случаях, когда бухучет в ТСЖ, ЖСК и ЖК не разделен, надежда на выигрыш судебного спора колеблется от 95 до 99,9 %.

ЕСЛИ ВСЕ-ТАКИ ДЕЛО ДОШЛО ДО СУДА

Во-первых, вы должны помнить, что налог доначислен на имущество, которым обладают, по крайней мере, более 15 собственников. Приложите в суд ходатайство о вызове абсолютно всех собственников помещений в качестве свидетелей. Смешно. Но это может произвести сильное впечатление на судью.

Во-вторых, добровольно покайтесь, что не далее как вчера прочитали письмо Минфина РФ № 030601-04/08 от 01.02.2008 г., откуда и узнали, что отражение объектов общего имущества собственников в бухгалтерском балансе ТСЖ, ЖСК и ЖК является неправомерным. Некоторые эксперты допускают заблуждений учет объектов, не принадлежащих ТСЖ, ЖСК и ЖК (это позволяет организовать контроль за наличием и сохранностью имущества собственников средствами бухгалтерского учета). Тем не менее, даже неправомерное отражение имущества на балансе ТСЖ, ЖСК и ЖК не влечет обязанности жилищного объединения по уплате налога на имущество. Это тоже козырь в судебных спорах.

В-третьих, арбитры часто встают на сторону ТСЖ, ЖСК и ЖК, удовлетворяя их требования о признании недействительными решений налоговых органов о доначислении налога на имущество (постановления ФАС ЗСО № Ф04-5249/2005(13874А70-15) от 17.08.2005 г., ФАС ПО № А72-7134/05-14/15 от 11.04.2006 г., ФАС СЗО № А26-12440/04-23 от 24.05.2005 г., ФАС СКО № Ф08-4150/2008(5) от 23.07.2008 г., № Ф08-3747/2008 от 03.07.2008 г.). Эти постановления хорошо бы иметь под рукой при походе в судебные органы.

Если с налогом на имущество сложности состоят в том, что имеются раз-

ночтения по отнесению имущества к определенному виду, то с земельным налогом у ТСЖ, ЖСК и ЖК проблемы совсем другого плана.

Ни при каких обстоятельствах жилищное объединение не может стать собственником земельного участка и, соответственно, плательщиком налога на землю. Пунктом 1 ст. 388 НК РФ обязанность по уплате этого налога возложена на собственников помещений в МКД.

Это подтвердил и Минфин в письме № 031104/2/224 от 13.09.2007 г. Обязанность по уплате земельного налога возложена на собственников земельного участка (п. 1 ст. 388 НК РФ). До получения кадастрового паспорта (плана) на земельный участок муниципалитет может предоставлять его жилищному объединению в аренду. При этом ТСЖ, ЖСК и ЖК может платить арендную плату, но не земельный налог. Материалы судебной практики также подтверждают, что ТСЖ, ЖСК и ЖК не являются плательщиками земельного налога (Постановление Президиума ВАС РФ № 14201/06 от 20.03.2007 г.). А в Постановлении № Ф09-6951/08СЗ ФАС УО от 01.10.2008 г. отклонил довод инспекции о том, что товарищество является плательщиком земельного налога до момента регистрации права общей долевой собственности на земельный участок за собственниками помещений в многоквартирном доме, как не основанный на законе.

Как уже говорилось выше, налоговикам проще работать с одним юридическим лицом, чем с множеством физических лиц.

Не попадайтесь на «удочку» налоговиков, понуждающих вас к уплате налога на землю. Рано или поздно, уплатив его, вы попадете под статью другого Кодекса и более весомую своими последствиями. Уплачивая добровольно налог на землю, давая налоговые декларации по земельному налогу, ТСЖ, ЖСК и ЖК обращаются к общим средствам своих собственников, и только за счет них осуществляет данные платежи. При этом, не являясь налоговым органом, а ведь только он по поручению государства имеет право собирать налоги с граждан, коими являются члены любого жилищного объединения, предоставлять им льготы и скидки. Об этом имеется письмо Минфина РФ № 030208/18 от 23.03.2009 г.

Я не вправе давать советы. Изложенное выше - частное мнение. Но на

месте тех, кто все-таки собрал со своих жильцов земельный налог (не важно, был ли тот налог уже уплачен, остался неуплаченным или был возвращен налоговыми органами на расчетный счет жилищного объединения), я бы разъяснила данный вопрос общему собранию, и предложила бы принять решение о переносе остатка собранного налога (в случаях неуплаты его или возврата из налоговых органов) в счет членских взносов. Как правило, такие «остатки» имеют срок образования более пяти лет. То есть налогового наказания за давность лет не будет, а свой бухучет можно привести в соответствие с действующим законодательством. Такая «прозрачность» будет как нельзя кстати и для собственников.

РЕЗЮМЕ

До утверждения на законодательном уровне документа технического учета МКД собственники вправе самостоятельно определять состав объектов общего имущества в доме (п. 1 Правил содержания общего имущества, Письмо Минрегиона РФ № 6037PM/07 от 04.04.2007 г. «Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»). Перечень следует утвердить на общем собрании. А до того, правлению придется составить акты осмотра с внесением в них всех дефектов, поврежденных или неисправностей на предмет соответствия объекта учета безопасности и возможности дальнейшей эксплуатации.

Во избежание разногласий с налоговыми органами в бухгалтерской отчетности ТСЖ, ЖСК и ЖК необходимо отражать лишь собственное имущество, которого может и не быть.

Следует проводить плановую инвентаризацию имущества и вести раздельный учет общего и собственного имущества ТСЖ, ЖСК и ЖК. Учет общего имущества на забалансовом счете только приветствуется.

Необходимость закрепления волеизъявления собственников связана с тем, что в рассматриваемых случаях решениями общего собрания должны быть пересмотрены платежи собственников за содержание и ремонт общего имущества. Именно по этой причине нужно чаще информировать жителей дома о том, что именно собственники должны принимать решения, а жилищное объединение в лице избранного правления - лишь воплощать их в жизнь.