

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 29 октября 1993 г. N 118

ОБ ОТРАЖЕНИИ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ ОТДЕЛЬНЫХ ОПЕРАЦИЙ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

(в ред. письма Минфина РФ от 03.04.96 N 37)

В связи с поступающими запросами об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве Министерство финансов Российской Федерации сообщает следующее.

I. Особенности отражения в бухгалтерском учете отдельных видов основных средств и сумм износа по ним

1. Предприятия жилищно-коммунального хозяйства, имеющие на своих балансах жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты для инвалидов, ветеранов и др.) (в дальнейшем – объекты жилищного фонда), вводят к счету 01 "Основные средства" отдельный субсчет "Жилищный фонд" с разбивкой внутри субсчета по разделам в зависимости от вида жилищного фонда "Жилищный фонд муниципальной собственности", "Жилищный фонд ведомственный", "Жилищный фонд общественный" и т.д.

Кроме того, в пределах каждого раздела рекомендуется вести обособленный учет объектов жилищного фонда с различными формами права пользования жилым помещением по подразделам соответствующего наименования "Жилищный фонд по договору найма", "Жилищный фонд на условиях аренды", "Жилищный фонд приватизированный" и т.д.

Остаточная стоимость объектов жилищного фонда, числящихся на балансе предприятия, перечисляется по состоянию на 1 января 1993 г. с дебета счета 85 "Уставный капитал" в кредит счета 88 "Фонды специального назначения", субсчет "Фонд средств социальной сферы", если такой перевод не был произведен в 1992 г. Суммы износа по этим объектам перечисляются в кредит счета 88 "Фонды специального назначения", субсчет "Фонд средств социальной сферы" в корреспонденции с дебетом счета 02 "Износ основных средств". Одновременно эти суммы износа отражаются без бухгалтерских системных записей на вновь открываемом забалансовом счете 014 "Износ жилищного фонда".

2. Вновь поступившие в 1993 г. отдельные объекты жилищного фонда от других предприятий, организаций и физических лиц для эксплуатации жилищной организацией принимаются на учет по дебету счета 01 "Основные средства", субсчет "Жилищный фонд" и кредиту счета 88 "Фонды специального назначения", субсчет "Фонд средств социальной сферы".

Приобретенные объекты жилищного фонда за счет собственных или заемных средств учитываются по первоначальной стоимости по дебету счета 01 "Основные средства", субсчет "Жилищный фонд" в корреспонденции со счетом 08 "Капитальные вложения".

При приобретении отдельных квартир в объектах жилого фонда организация - покупатель отражает их стоимость на дебете счета 04 "Нематериальные активы" в корреспонденции со счетом по учету расчетов.

(в ред. письма Минфина РФ от 03.04.96 N 37)

Организация - продавец списывает с баланса стоимость проданной квартиры с одновременным отражением ее стоимости на забалансовом счете.

(в ред. письма Минфина РФ от 03.04.96 N 37)

Средства, использованные на строительство жилых зданий и приобретение отдельных квартир в объектах жилого фонда, одновременно с корреспонденцией счетов, приведенной в абзацах втором и третьем пункта 2 настоящего письма, списываются с дебета счетов учета соответствующих источников (88 "Фонды

специального назначения", субсчет "Фонд накопления"; 96 "Целевые финансирование и поступления") в корреспонденции со счетом 88 "Фонды специального назначения", субсчет "Фонд средств социальной сферы". В случае строительства жилых зданий за счет заемных средств указанные средства по мере погашения заемных обязательств отражаются по дебету счетов учета этих источников и кредиту счета 88 "Фонды специального назначения", субсчет "Фонд средств социальной сферы".

3. Начисление износа по объектам жилищного фонда производится в конце года по нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР", и его суммы отражаются на забалансовом счете 014 "Износ жилищного фонда".

4. Для учета нежилых помещений, встроенных в здания (включая жилые дома) и являющихся вместе с ним неделимым объектом, открывается отдельный раздел счета 01 "Основные средства" соответствующего наименования "Нежилые помещения" (стоимость этих помещений определяется на основании данных бюро технической инвентаризации).

В случае продажи указанных нежилых помещений их стоимость списывается с баланса организации - продавца в общеустановленном порядке с одновременным отражением стоимости проданных нежилых помещений на забалансовом счете.

Организация - покупатель отражает стоимость приобретенных нежилых помещений в бухгалтерском учете по дебету счета 01 "Основные средства" в корреспонденции со счетом 08 "Капитальные вложения".

По приобретенным нежилым помещениям организация - покупатель начисляет в общеустановленном порядке амортизационные отчисления на полное восстановление основных средств по нормам амортизационных отчислений, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. N 1072, установленным для соответствующей категории зданий.

(п. 4 в ред. письма Минфина РФ от 03.04.96 N 37)

5. Объекты внешнего благоустройства городов и других населенных пунктов, находящиеся на балансах предприятий жилищно-коммунального хозяйства, учитываются на отдельном субсчете "Объекты внешнего благоустройства" счета 01 "Основные средства", а суммы износа по этим объектам - на забалансовом счете 015 "Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов" в порядке, аналогичном для учета объектов жилищного фонда и сумм износа по ним.

6. Учет выбытия отдельных объектов жилищного фонда (отдельных их частей) и объектов внешнего благоустройства (продажа, безвозмездная передача и т.п.) производится в общеустановленном порядке на счете 47 "Реализация и прочее выбытие основных средств". При этом в кредит счета 47 "Реализация и прочее выбытие основных средств" дополнительно относятся суммы, относящиеся к объектам жилищного фонда и объектам внешнего благоустройства и числящиеся на счете 88 "Фонды специального назначения", субсчет "Фонд средств социальной сферы". Одновременно списываются числящиеся на забалансовых счетах 014 "Износ жилищного фонда" и 015 "Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов" суммы износа по выбывшим объектам жилищного фонда и внешнего благоустройства.

(в ред. письма Минфина РФ от 03.04.96 N 37)

7. Другие основные средства предприятия жилищно-коммунального хозяйства (кроме перечисленных в пунктах 1, 2 и 5) учитываются на отдельном субсчете "Прочие основные средства" счета 01 "Основные средства". Начисление износа по этим основным средствам производится в общеустановленном порядке: по дебету счетов учета расходов по их содержанию и кредиту счета 02 "Износ основных средств".

8. В бухгалтерском балансе жилищный фонд и объекты внешнего благоустройства предприятий, организаций, городов и других населенных пунктов, числящиеся в составе основных средств, показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости объектов.

(п. 8 в ред. письма Минфина РФ от 03.04.96 N 37)

9. Вышеизложенный порядок учета объектов жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, находящихся на балансе предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства, применяется для учета жилищного фонда и

объектов внешнего благоустройства, находящихся на балансе предприятий и организаций других отраслей, независимо от форм собственности и организационно-правовых форм хозяйствования.

II. Особенности отражения в бухгалтерском учете оплаты коммунальных услуг

10. Суммы платы, взимаемой с пользователей коммунальных и других услуг (целевые сборы), получаемые жилищными или другими предприятиями и организациями, имеющими на своем балансе объекты жилищного фонда, направляются на покрытие затрат (целевых расходов) по статьям согласно утвержденным ими сметам. Сметы расходов целевого назначения по каждому виду коммунальных услуг должны предусматривать предстоящие платежи, а распределение расходов между пользователями этих услуг производится по их фактической стоимости.

Суммы превышения целевых сборов над расходами (переборы) и суммы превышения расходов над сборами (недоборы) засчитываются или добираются в последующие отчетные периоды. Указанные суммы на финансовые результаты от эксплуатационной деятельности или иной деятельности предприятий не относятся и на счете 80 "Прибыли и убытки" не учитываются.

Бухгалтерский учет вышеуказанных сборов и расходов ввиду их целевого назначения ведется обособленно от учета доходов и расходов по эксплуатационной деятельности жилищного хозяйства или иной деятельности предприятия, на балансе которого находится жилищный фонд (на отдельных субсчетах к счету 96 "Целевое финансирование и поступления" по видам услуг: отопление, водоснабжение и канализация, электроэнергия, газ, горячее водоснабжение (подогрев воды) и т.д.).

В балансе предприятия образовавшиеся недоборы показываются в составе прочих оборотных активов, а переборы - в составе прочих краткосрочных пассивов.

11. С квартиросъемщиков и арендаторов нежилых помещений взимается плата за следующие виды коммунальных и других услуг: отопление, водоснабжение и канализация, газ, электроэнергия, горячее водоснабжение (нагрев воды), радио, телевизионные антенны, очистка выгребных ям в неканализованных домах, очистка за счет дополнительных сборов арендаторов при особом загрязнении участков, прочие коммунальные услуги.

При отражении в учете этих сумм на счете 96 "Целевое финансирование и поступления" следует иметь в виду, что по дебету отражаются следующие расходы:

по "отоплению" - стоимость израсходованного топлива, газа, материалов; заработная плата персонала, занятого центральным отоплением, с отчислениями на социальные нужды; уборка и вывозка шлака; износ малоценного инвентаря, инструмента и спецодежды; расход электроэнергии на двигатели и освещение котельной и другие расходы, связанные с центральным отоплением, а также суммы по счетам квартальных котельных и ТЭЦ при централизованном получении тепла для отопления;

по "водоснабжению и канализации" - стоимость израсходованной воды по счетам водоснабжающей организации, согласно показаниям водомеров. Стоимость израсходованной воды распределяется: с квартиросъемщиков - исходя из норм, утвержденных местными органами власти; с арендаторов нежилых помещений - в пределах сумм, предусмотренных сметами (поливка улиц, расход воды на общественные туалеты, на центральное отопление и т.п.). Нераспределенная сумма составляет недобор и подлежит по решению местных органов власти списанию в убыток (если установлена утечка) либо довысканию с квартиросъемщиков и арендаторов;

по "электроэнергии" - расчеты с квартиросъемщиками и арендаторами, пользующимися в отдельных случаях электроэнергией через счетчики жилищно-эксплуатационной организации. В этих случаях стоимость потребленной электроэнергии отдельными квартиросъемщиками и арендаторами определяется по мощности установленных у них токоприемников или по показаниям контрольных счетчиков;

по "газу" - расчеты с квартиросъемщиками за пользование газом аналогично учету расчетов за воду и электроэнергию;

по "горячему водоснабжению (подогреву воды)" - расчеты с квартиросъемщиками и арендаторами по снабжению горячей водой согласно смете или установленному расчету на каждого проживающего;

по "радио" - абонентная плата за пользование радиотрансляционной сетью в радиофицированных домах по предъявленным счетам жилищно-эксплуатационной организации организациями связи;

по "телевизионным антеннам" - расчеты за пользование проживающими коллективными антеннами по тарифу, установленному местными органами власти;

по "очистке выгребных ям в неканализованных домах" - расходы по очистке выгребных ям, распределенные по числу лиц, проживающих в домах и работающих у арендаторов нежилых помещений по тарифу, установленному местными органами власти;

по "очистке за счет дополнительных сборов арендаторов при особом загрязнении участков" - расчеты с арендаторами за уборку и вывозку мусора при особом загрязнении территории мусором из-за специфической деятельности арендатора (торговля овощами, столовые и т.п.);

по "прочие" - расчеты по прочим коммунальным услугам, покрываемым целевыми сборами.

В кредит счета 96 "Целевое финансирование и поступления" по соответствующим субсчетам относятся начисленные суммы сборов за вышеуказанные коммунальные и другие услуги с учетом льгот, предоставленных отдельным категориям квартиросъемщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации, в корреспонденции со счетами расчетов с квартиросъемщиками и арендаторами нежилых помещений и со счетами учета затрат по эксплуатации жилищного фонда в части льгот.

III. Особенности отражения в бухгалтерском учете средств, получаемых из бюджета, и других средств целевого назначения

12. Бухгалтерский учет средств, получаемых в соответствии с действующим законодательством из федерального и муниципального бюджетов на возмещение убыточности, капитальный ремонт жилищного фонда, премирование и другие цели, производится в следующем порядке.

При поступлении ассигнований из бюджета кредитуются счет 96 "Целевое финансирование и поступления" (на отдельных субсчетах по направлению финансирования) и дебетуется счет 51 "Расчетный счет". При списании использованных целевых средств по целевым направлениям с дебета счета 96 "Целевое финансирование и поступления" бухгалтерские записи делаются в корреспонденции со счетами:

80 "Прибыли и убытки" - на покрытие убытков;

23 "Вспомогательные производства" - на капитальный ремонт жилищного фонда и других объектов;

88 "Фонды специального назначения" - на создание фондов (в размерах выделяемых планово-убыточным предприятиям жилищно - коммунального хозяйства средств для образования фондов накопления и потребления) и другими счетами соответственно целевому направлению бюджетных ассигнований.

Суммы, поступившие из бюджета как возмещение разницы между выручкой, исчисленной по планово-расчетным тарифам (там, где они применяются), и выручкой, исчисленной по действующим тарифам, а также суммы, поступившие из бюджета на покрытие разницы в ценах на топливо, теплоэнергию и другие услуги, отпускаемые населению по ценам и тарифам ниже покупных, в бухгалтерском учете отражаются по кредиту счета 80 "Прибыли и убытки" в составе внереализационных доходов.

13. Разъяснения, приведенные в пунктах 10 - 12, применяются организациями жилищно-коммунального хозяйства.

(п. 13 введен письмом Минфина РФ от 03.04.96 N 37)

Заместитель
Министра финансов
Российской Федерации

С.В.АЛЕКСАШЕНКО

Заместитель руководителя
Департамента методологии
бухгалтерского учета
и отчетности
А.С.БАКАЕВ
