**Вопросы к вебинару 16 мая 2023 г. (вторник)**

**1. Светлана Александровна М.**

**НЕВЕРОВ**

В одном многоквартирном доме два маленьких ТСЖ, но один теплоузел, который по Жилищному Кодексу является долевой собственностью собственников помещений обоих ТСЖ.

Был заключен "договор о совместном пользовании и содержании", по которому наше ТСЖ оплачивает часть эксплуатационных расходов в доле, определённой договором. В настоящий момент эта доля рассчитана исходя из договорной тепловой нагрузки.

Вопрос: является ли этот договор по сути договором простого товарищества? Обязаны ли мы применять условия договора простого товарищества в нашей ситуации, так как никаких доходов с этого договора нет и быть не может, только расходы? Какие возможные санкции и к кому могут быть применены, если не соблюдать требования по ведению простого товарищества в части этого договора?

Как должна быть рассчитана доля расходов - по доле собственности или возможно оставить тепловую нагрузку?

Один объект может находиться в долевой собственности двух и более компаний. По закону объект основных средств может находиться в общей собственности двух или нескольких организаций. Если доля каждого собственника четко определена договором, это – долевая собственность. Если доля собственности каждого владельца не определена, тогда этот объект находится в совместной собственности. Когда объект оформлен, как долевая собственность, доходы от использования такого основного средства распределяются между организациями соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними (п. п. 1, 2 ст. 244, ст. 248 ГК РФ).

**ГК РФ Статья 244. Понятие и основания возникновения общей собственности**

1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

3. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/1a8f5e2e4c4b499cef76afd0af3ddc121b00ea70/) предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

4. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_425595/8e04d8974bad4cc53c97310791c9ba6674a00d22/#dst147) или договором.

5. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Долевой объект каждая из организаций учитывает в составе основных средств соразмерно ее доле в общей собственности. Поэтому на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» нужно отразить сумму расходов на приобретение доли в праве общей собственности, за вычетом «входного» НДС. Такое правило предусмотрено пунктом п. 6 ПБУ 6/01 «Учет основных средств», утвержденного приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н и разъяснено в письме Минфина России от 12.04.2017 № 03-05-04-01/21781.

В ФСБУ 6 упоминания о долевой собственности нет.

В акте о приемке-передаче основных средств по уницифированной форме № ОС-1 или по форме, разработанной организацией самостоятельно данные об основном средстве записывают соразмерно доле организации в праве общей собственности. При этом на первой странице акта в разделе «Справочно» нужно привести сведения об участниках долевой собственности с указанием их долей в соответствии с постановлением Госкомстата РФ от 21.01.2003 № 7.

[**Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению"**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_29165/)

Как учесть в составе ОС безвозмездно полученное недвижимое имуществоКак отразить в учете покупку автомобиля - ОСКак отразить в учете реконструкцию здания

**Счет 01 "Основные средства"**

Счет 01 "Основные средства" предназначен для обобщения информации о наличии и движении основных средств организации, находящихся в эксплуатации, запасе, на консервации, в аренде, доверительном управлении.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по счету 01 "Основные средства" по первоначальной стоимости. Объект основных средств, находящийся в собственности двух или нескольких организаций, отражается каждой организацией на счете 01 "Основные средства" в соответствующей доле.

О направлении письма Минфина России о порядке налогообложения недвижимого имущества организаций, находящегося в общей собственности

**Номер:**БС-4-21/7363@
**Дата письма:**18.04.2017
**Дата публикации:**26.05.2017
**Категория (тематика) письма:**Налог на имущество организаций
**Теги:**[Статья 374 НК РФ](http://nalog.garant.ru/fns/nk/2f2272d5a1566268c0dbfe6629e6f137/)

**Вопрос:**О порядке налогообложения недвижимого имущества организаций, находящегося в общей собственности

**Ответ:**

Федеральная налоговая служба направляет разъяснения Минфина России от 12.04.2017 № 03-05-04-01/21781 по вопросу исчисления налога на имущество организаций в отношении находящихся в общей собственности объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых исчисляется как кадастровая стоимость.

Доведите настоящие разъяснения до сотрудников налоговых органов, осуществляющих администрирование налога на имущество организаций.

*Действительный государственный советник
 Российской Федерации 2 класса
С.Л. Бондарчук*

[Загрузить](https://www.nalog.gov.ru/html/sites/www.new.nalog.ru/docs/minfin/mf03050401_21781.pdf)

  **МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

# ПИСЬМО

**от 12 апреля 2017 г. N 03-05-04-01/21781**

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел обращение по вопросу исчисления налога на имущество организаций в отношении находящихся в общей собственности (долевой или совместной) объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых исчисляется как кадастровая стоимость, и сообщает.

КонсультантПлюс: примечание.

В [п. 1 ст. 374](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/d396a8e0699c51393ab5f6b8ad4c2ad8d408c553/#dst16769) НК ФЗ от 03.08.2018 [N 302-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_389248/b004fed0b70d0f223e4a81f8ad6cd92af90a7e3b/#dst100212) внесены изменения, в соответствии с которыми движимое имущество не признается объектом налогообложения по налогу на имущество организаций.

Согласно [пункту 1 статьи 374](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/d396a8e0699c51393ab5f6b8ad4c2ad8d408c553/#dst9760) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, 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, если иное не предусмотрено [статьями 378](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/4386d5a2f4c969eee78481b3fa568392f5b919ff/#dst231), [378.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/9019992fb9ee5eee0ec4a56daeecdf6e1a93d162/#dst4219) и [378.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9200) Кодекса.

В соответствии с [Положением](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199487/ca9fac1b1c2a232aa1e6b5df8318b4671a26cdc0/#dst100028) по бухгалтерскому учету ПБУ 6/01 "Учет основных средств", утвержденным приказом Минфина России от 30.03.2001 N 26н, единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Объект основных средств, находящийся в собственности двух или нескольких организаций, отражается каждой организацией в составе основных средств соразмерно ее доле в общей собственности.

[Пунктом 2 статьи 375](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/997c77e155a52721fe302be0fcf80e1fc2a80173/#dst9190) Кодекса установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со [статьей 378.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst9200) Кодекса.

Объект недвижимого имущества подлежит налогообложению у собственника такого объекта или у организации, владеющей таким объектом на праве хозяйственного ведения, если иное не предусмотрено [статьями 378](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/4386d5a2f4c969eee78481b3fa568392f5b919ff/#dst231) и [378.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/9019992fb9ee5eee0ec4a56daeecdf6e1a93d162/#dst4219) Кодекса ([подпунктом 3 пункта 12 статьи 378.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436907/f6758978b92339b7e996fde13e5104caec7531d2/#dst11852) Кодекса).

Учитывая изложенное, налоговая база в отношении объекта недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности, определяется исходя из кадастровой стоимости помещения, принадлежащего каждому налогоплательщику, пропорционально его доле в праве общей собственности, а в отношении объекта недвижимого имущества, находящегося в общей совместной собственности - в равных долях.

Врио директора Департамента

В.А.ПРОКАЕВ

[**Приказ Минфина РФ от 24.11.2003 N 105н (ред. от 18.09.2006) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.01.2004 N 5457)**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_46166/)

# III. Совместно используемые активы

9. Для целей настоящего Положения активы считаются совместно используемыми в случае, когда имущество находится в общей собственности участников договора с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) и собственники заключают договор с целью совместного использования такого **имущества для получения экономических выгод** или дохода. При этом каждый из участников договора отражает в бухгалтерском учете **долю расходов и обязательств**, а также причитающуюся ему долю доходов от совместного использования активов **согласно условиям договора.**

Пример. Двум или более организациям принадлежит здание на праве долевой собственности, которое в соответствии с заключенным между ними договором сдается в аренду. Согласно условиям договора каждый участник несет свою долю расходов (амортизация, оплата коммунальных услуг, текущий ремонт своей части здания и т.п.) и получает свою долю арендной платы.

10. Доходы, расходы, обязательства, полученные в результате совместного использования активов, каждым участником договора учитываются обособленно в аналитическом учете по соответствующим синтетическим счетам учета доходов, расходов, обязательств. Активы, принадлежащие участнику договора на праве долевой собственности и внесенные им в качестве вклада, продолжают учитываться им на соответствующих счетах бухгалтерского учета и в состав финансовых вложений не переводятся. **При этом вклад участника договора, хозяйственные операции, связанные с выполнением такого договора, а также полученные от совместного использования активов финансовые результаты не выделяются на отдельный баланс.**

Каждым участником договора в бухгалтерском учете за отчетный период отражаются его доля доходов, полученных от совместного использования активов, а также обязательства и расходы, понесенные им в связи с выполнением договора.

В бухгалтерском учете участника подлежат отражению обязательства, возникшие непосредственно у участника в связи с участием в договоре, а также его доля в совместных обязательствах с другими участниками договора.

В бухгалтерском учете участника учитываются расходы, произведенные непосредственно участником в связи с участием в договоре, и его доля в совместных расходах с другими участниками указанного договора.

ФСБУ 6

4. Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).

**ГК РФ Статья 1041. Договор простого товарищества**

1. По договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели.

2. Сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации.

в простых товариществах не должно быть организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения, объектом налогообложения у которых являются доходы. Возможность стать товарищами сохранится только у тех налогоплательщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения, которые выбрали объектом налогообложения "доходы минус расходы".

Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, заключив договор простого товарищества, обязаны исчислять единый налог с разницы между доходами и расходами по ставке 15% (п. 3 ст. 346.14 НК РФ в редакции Федерального закона от 21 июля 2005 г. N 101-ФЗ).

3. Налогоплательщики, являющиеся участниками [договора простого товарищества](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377025/98dcd79e97e22f8276d94d286e8c552d2657482b/#dst102506) (договора о совместной деятельности) или [договора доверительного управления](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377025/9db2b73c93625ee3b5d60f08d039f00c58219239/#dst102358) имуществом, применяют в качестве объекта налогообложения доходы, уменьшенные на величину расходов.

(п. 3 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_389298/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100051) от 21.07.2005 N 101-ФЗ)

**5. Наталья Петровна С.**

**НЕВЕРОВ**

Наша организация - некоммерческое партнерство собственников земельных участков.

Предпринимательскую деятельность не ведём, никому никаких услуг не оказываем, свою уставную некоммерческую деятельность осуществляем на основании сметы поступлений и расходов (начисляем и принимаем оплату ежемесячных членских взносов, которые идут на содержание организации - охрана территории, эл.энергия на собственные нужды, заработная плата управляющего делами и бухгалтера и т.п.).

Вопрос : если член партнерства выйдет из его состава, с какой формулировкой принимать от него ежемесячные взносы и каковы налоговые последствия?

[**Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "О некоммерческих организациях"**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8824/)

# Статья 8. Некоммерческие партнерства

1. Некоммерческим партнерством признается основанная на членстве некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами для содействия ее членам в осуществлении деятельности, направленной на достижение целей, предусмотренных [пунктом 2 статьи 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_434818/87a16eb8a9431fff64d0d78eb84f86accc003448/#dst100015) настоящего Федерального закона.

Имущество, переданное некоммерческому партнерству его членами, является собственностью партнерства. Члены некоммерческого партнерства не отвечают по его обязательствам, а некоммерческое партнерство не отвечает по обязательствам своих членов, если иное не установлено федеральным законом.

2. Некоммерческое партнерство вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано, за исключением случаев, если некоммерческим партнерством приобретен статус саморегулируемой организации.

**Статья 2. Некоммерческая организация**

2. Некоммерческие организации могут создаваться для достижения социальных, благотворительных, культурных, образовательных, научных и управленческих целей, в целях охраны здоровья граждан, развития физической культуры и спорта, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей граждан, защиты прав, законных интересов граждан и организаций, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ.

**ГК РФ Статья 572. Договор дарения**

1. По договору дарения одна сторона (даритель) [безвозмездно](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_74034/5094bcde2a906064402ba40eb62a3a3d4054092d/#dst100124) передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные [пунктом 2 статьи 170](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_438471/4721eaf980204a7ee93eb51b30688e14998af84a/#dst100961) настоящего Кодекса.

**ГК РФ Статья 572. Договор дарения**

Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 572 ГК РФ

Развернуть

Как заключить договор дарения недвижимости с родственникомКак признать договор дарения недействительнымУплачивает ли даритель НДФЛ с подарка

1. По договору дарения одна сторона (даритель) [безвозмездно](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_74034/5094bcde2a906064402ba40eb62a3a3d4054092d/#dst100124) передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные [пунктом 2 статьи 170](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_438471/4721eaf980204a7ee93eb51b30688e14998af84a/#dst100961) настоящего Кодекса.

**ГК РФ Статья 170. Недействительность мнимой и притворной сделок**

2. [Притворная сделка](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/c167a636661d96a3ef0cbfac022f30bd46398725/#dst100216), то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Ст.251 НК РФ

2. При определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде [подакцизных товаров](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_446183/c4dda76950086823809763473e10fa70d9707463/#dst100661)). К ним относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от организаций и (или) физических лиц, а также на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений.

К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся:

1) осуществленные в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_434818/) Российской Федерации о некоммерческих организациях взносы учредителей (участников, членов), пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_377025/a0e91c7e19fe89bcaec22682e719eebc0777ba59/#dst100564) Российской Федерации, доходы в виде безвозмездно полученных некоммерческими организациями работ (услуг), выполненных (оказанных) на основании соответствующих договоров, а также отчисления на формирование в установленном [статьей 324](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_446183/e0c3943a42848d2e417221344fff719ce2a03934/#dst103198) настоящего Кодекса порядке резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников недвижимости, жилищному кооперативу, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу их членами;