

# **Приобретение недвижимости (офисных помещений) неприбыльными организациями**

**Кирсанова Юлия Валерьевна**

**Мария Менджул**

Материалы подготовлены в рамках программы  
«Гражданские инициативы в Восточной Европе»  
Фонда имя Стефана Батория

Варшава, 2009

**© Фонд имя Стефана Батория  
Варшава, 2009**

**Название публикации:  
Приобретение недвижимости (офисных помещений)  
неприбыльными организациями**

**Авторы:**

Кирсанова Юлия Валерьевна- эксперт программы «Гражданские инициативы в Восточной Европе»  
Мария Менджул - Карпатское Агентство Прав человека «ВЕСТЕД»

Публикация предназначена для лидеров неправительственных организаций и представляет подробный перечень рекомендаций по осуществлению процесса приобретения недвижимости, в частности, офисных помещений. Юристы и директора из данного материала получают ответы на вопросы юридического сопровождения процесса выкупа помещения, бухгалтера- отражения в регистрах бухгалтерского учета и налоговой отчетности.

## ПЛАН

1.	Правовая возможность приобретения недвижимости в неприбыльных организациях	4
2.	Сбор документации и подготовка к процедуре приобретения недвижимости: у частных физических лиц; у управления коммунальной собственности и др. юридических лиц.	4-6
3.	Процедура заключения договора купли- продажи недвижимости.	6-8
4.	Получение документов, подтверждающих право собственности.	8-10
5.	Обязательства неприбыльной организации после заключения договора купли- продажи недвижимости.	10-13
6.	Отражение приобретения недвижимости в налоговой отчетности, постановка на баланс.	13-16
7.	Список нормативных актов	17

### **1. Правовая возможность приобретения недвижимости в неприбыльных организациях.**

Неприбыльные организации (общественные организации, благотворительные фонды и др.) как любые другие юридические лица имеют право приобретать в собственность имущество. Офисное помещение в соответствии со ст. 181 ГК Украины является недвижимым имуществом.

ГК Украины предусматривает различные способы приобретения имущества в собственность (гл. 24 ГК Украины). Например: договора купли-продажи, договора дарения, приобретение имущества в результате вступления в наследство и др.

Неприбыльные организации приобретают имущество в собственность на основании договоров купли-продажи.

Неприбыльная организация имеет право приобрести в собственность имущество физических или юридических лиц, а также из коммунальной собственности.

### **2. Сбор документации и подготовка к процедуре приобретения недвижимости.**

Прежде чем подписать договор купли-продажи объекта недвижимости (офисного помещения), **с физическим лицом или юридическим лицом негосударственной формы собственности**, необходимо проверить, нет ли обстоятельств, которые препятствуют отчуждению таких объектов, а именно:

- 1) залог;
- 2) арест;
- 3) имущественные права третьих лиц (к ним относятся: аренда, право безвозмездного пользования; другие неучтенные права третьих лиц).

Сведения о вышеназванных обстоятельствах, препятствующих отчуждению данного объекта недвижимости, вносятся в Единый реестр запретов на отчуждение объектов недвижимого имущества. Для получения информации по объекту необходимо обратиться в Единый Реестр с соответствующим письмом. Если информация об объекте недвижимости содержится в указанном Реестре, то такой объект находится под запретом отчуждения.

О наличии/отсутствии запретов на куплю-продажу объекта в день осуществления сделки информирует нотариус .

По поводу имущественных прав третьих лиц, то согласно ст. 659 ГК Украины продавец обязан предупредить покупателя обо всех правах третьих лиц на продаваемый объект недвижимости (право залога, право пожизненного пользования и т. д.). В случае невыполнения этого требования покупатель имеет право требовать снижения цены или расторжения договора купли-продажи, если он не знал и не мог знать о правах третьих лиц.

В договор купли-продажи, как правило, нотариус вносит такой абзац:

*«Продавцы гарантируют, что объект, являющийся предметом настоящего Договора, на момент*

*его заключения никому не продан, не подарен, не передан в качестве взноса в уставной фонд, не отчужден другим способом, не заложен под налоговый залог, в споре и под запретом (арестом) не находится, скрытых недостатков, а также прав в отношении него у третьих лиц (в том числе по договорам найма) как в пределах, так и за пределами Украины нет».*

Более того, Вы можете настаивать, чтобы в договоре купли-продажи были предусмотрены штрафные санкции за нарушение продавцом условий об обязательном предупреждении о правах третьих лиц на объект продажи.

Если Вы нашли подходящее для Вас помещение и хотите обеспечить себя от продажи его другому покупателю или изменения продавцом условий продажи (например, цены), то можно заключить предварительный договор.

В соответствии со ст. 635 ГК Украины предварительным является договор, стороны которого обязываются на протяжении определенного срока заключить договор в будущем (основной договор) на условиях, установленных предыдущим договором. Предыдущий договор заключается в форме, установленной для основного договора, то есть в письменной форме с нотариальным заверением.

В соответствии с ч. 3 ст. 635 ГК Украины сторона, которая необоснованно уклоняется от заключения договора, предусмотренного предыдущим договором, должна возместить второй стороне убытки, нанесенные просрочкой, если иное не установлено предыдущим договором или актами гражданского законодательства.

Таким образом, предварительный договор служит обеспечением выполнения обязательств сторонами договора (продать именно этому покупателю указанный объект недвижимости и по какой цене, а также обязательства покупателя приобрести указанный объект недвижимости).

*При приобретении имущества у **физических лиц**, необходимо также обратить внимание на следующие моменты:*

*- совместная собственность.*

Согласно ст. 355 ГК Украины имущество, находящееся в собственности двух или более лиц (собственников), принадлежит им на праве общей собственности (общее имущество). В свою очередь ч. 2 ст. 369 ГК Украины устанавливает, что распоряжение имуществом, что находится в общей совместной собственности, осуществляется при согласии всех совладельцев.

Поскольку Вы приобретаете в собственность недвижимость, то согласие совладельцев на совершение сделки должно быть оформлено в письменном виде и нотариально удостоверено (ч. 2 ст. 369 ГК Украины).

В противном случае сделка может быть признана судом недействительной.

*- прописанные по адресу выкупаемого объекта недвижимости малолетние или несовершеннолетние дети*

Если в продаваемой квартире (доме) проживают или зарегистрированные (прописаны) малолетние либо несовершеннолетние дети, то обязательным документом для заключения договора купли-продажи такого объекта недвижимости является разрешение органов опеки и попечительства (ст. 12 Закона Украины «Об основах социальной защиты бездомных граждан и беспризорных детей»).

Необходимо обратить особое внимание при покупке жилищного помещения о наличии зарегистрированных в нем лиц, особенно детей. Желательно, что бы до момента подписания договора купли-продажи лица были сняты с регистрации.

*При приобретении имущества у юридических лиц, необходимо также обратить внимание на следующие моменты:*

*- выкуп объекта недвижимости (офисного помещения), находящегося в аренде*

При покупке объекта недвижимости (офисного помещения), который находится в аренде, необходимо учитывать, что арендатор, который должным образом выполняет свои обязанности по договору аренды, в случае его продажи, имеет подавляющее право перед другими лицами на его приобретение (ч. 2 ст. 777 ГК Украины, или ч. 2 ст. 822 ГК Украины в отношении жилья). Поэтому, желательно получить письменное подтверждение от арендатора, что он не возражает против покупки Вами помещения и не пользуется своим правом.

*При приобретении недвижимости у управления коммунальной собственности цена, возможно, будет чуть ниже, чем при покупке аналогичной недвижимости у физического лица. Чаще всего это подвал, полуподвал или цокольный этаж. При этом организация должна получить ряд разрешительных документов:*

- согласие у всех 100% жителей данного дома на выкуп помещения. Если один из жителей не согласен, то объект быть продан не может;
- справка из Управления по охране памятников о том, что данная структура не возражает о продаже этого объекта;
- произвести экспертную оценку рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

### **3. Порядок оформления договора купли-продажи.**

В соответствии с п. 61- 63 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины, при нотариальном удостоверении договоров об отчуждении жилого дома, а также другого недвижимого имущества, которое подлежит регистрации, нотариус требует от продавца представления документов, которые подтверждают право собственности (доверительной собственности) на указанное имущество и, в предусмотренных законодательством случаях, документы,

которые подтверждают государственную регистрацию прав на это имущество у лиц, которые его отчуждают.

Право собственности на жилой дом (квартиру, другие здания и сооружения), которые отчуждаются, может быть подтверждено, в частности, одним из таких документов или их дубликатов:

- нотариально удостоверенным договором купли-продажи, пожертвования, пожизненного содержания (досмотра), ренты, дарования, мины;
- наследственным договором;
- свидетельством о приобретении арестованного недвижимого имущества из публичных торгов;
- свидетельством о приобретении заставленного имущества на аукционе (публичных торгах);
- свидетельством о праве собственности на объекты недвижимого имущества;
- свидетельством о праве на наследство;
- свидетельством о праве собственности на часть в общем имуществе супругов;
- договором о делении наследственного имущества;
- договором о прекращении права на содержание при условии приобретения права на недвижимое имущество;
- договором о прекращении права на алименты для ребенка в связи с передачей права собственности на недвижимое имущество;
- договором о выделении частицы в натуре (деление);
- ипотечным договором, договором об удовлетворении требований ипотечодержателя, если условиями таких договоров предусмотрена передача ипотечодержателю права собственности на предмет ипотеки;
- решением суда;
- договором купли-продажи, зарегистрированным на бирже, при наличии отметки на нем о регистрации соответствующих прав и тому подобное.

Право доверительной собственности подтверждается договором управления имуществом.

Кроме правоустанавливающего документа на жилой дом, усадьбу и другое недвижимое имущество (за исключением земельного участка), если оно подлежит регистрации, нотариус у продавца требует документы, предусмотренные приказом Министерства юстиции Украины "О предоставлении извлечений из Реестра прав собственности на недвижимое имущество и оформлений свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество на специальных бланках" а именно:

- извлечения о регистрации прав собственности на недвижимое имущество;
- извлечения из Реестра прав;
- справки-характеристики из бюро технической инвентаризации, не подключенных к электронному Реестру прав собственности на недвижимое имущество.

А в сельской местности, где инвентаризация не произведена, - справку соответствующего

органа местного самоуправления с изложением характеристики отчуждаемого недвижимого имущества.

В случае, если в выписке из Реестра прав собственности на недвижимое имущество видно, что владелец, например, жилого дома осуществил или осуществляет его перестройку или пристройку, в том числе перепланирование жилого дома, переоборудование нежилого помещения в жилое и наоборот, или построил или строит хозяйственные, бытовые здания и сооружения без установленного разрешения либо без должным образом утвержденного проекта или с существенными отклонениями от проекта, либо с грубым нарушением основных строительных норм и правил, нотариус требует представления **решения органа местного самоуправления** о разрешении осуществить перестройку, пристройку, перепланировку или возвести хозяйственные, бытовые здания и сооружения. **При отсутствии такого решения нотариус отказывает в удостоверении договора** отчуждения жилого дома, владельцем которого осуществлено такую перестройку, пристройку, переоборудование или сведено хозяйственные бытовые здания и сооружения.

**Сделка купли-продажи недвижимости считается правомерной**, если:

- договор подписан у нотариуса;
- договор купли-продажи оформлен на специальном бланке строгой отчетности;
- договор купли-продажи подписан продавцом и покупателем или уполномоченными ими лицами;
- нотариус выдал покупателю извлечения из Государственного реестра сделок;
- покупатель произвел государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости в бюро технической инвентаризации (БТИ) на основании договора купли-продажи и получил Извлечение о регистрации права собственности на недвижимое имущество.

#### **4. Получение документов, подтверждающих право собственности.**

Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость и основания отказа в ней устанавливаются Законом Украины «О государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество и их ограничений».

Регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества осуществляется на основании правоустанавливающих документов за счет средств владельцев недвижимого имущества.

Государственной регистрации подлежат только те объекты недвижимости, строительство которых

закончено, и которые приняты в эксплуатацию в установленном Законом порядке независимо от форм их собственности и при наличии материалов технической инвентаризации, подготовленных тем бюро технической инвентаризации, которое проводит государственную регистрацию права собственности.

В государственной регистрации объекта недвижимости может быть отказано если:

- а) правоустанавливающий документ не предусмотрен этой Инструкцией;
- б) в правоустанавливающем документе отсутствуют нужные реквизиты (город, в котором расположен объект недвижимого имущества, наименование юридического лица или фамилия, имя и отчество физического лица, размер собственности и т.д.);
- в) форма правоустанавливающего документа не отвечает форме, предусмотренной действующим законодательством.
- г) отсутствуют материалы технической инвентаризации

Регистрация осуществляется на основании правоустанавливающих документов в таком порядке:

а) заявитель подает в бюро технической инвентаризации:

- заявление о регистрации права собственности;
- два экземпляра правоустанавливающего документа (оригинал и копию);
- справку об отсутствии или наличии арестов из Единого Реестра запретов на отчуждение объектов недвижимости (выдается по запросу БТИ)
- извлечение из государственного Реестра запретов движимого имущества об отсутствии или наличии налогового или прочего залога;
- документ, который подтверждает полномочия лица, подающего документы в БТИ (паспорт, протокол)
- документ об оплате за регистрацию права собственности.

б) уполномоченный сотрудник БТИ изучает законность и полноту документов и на основании их делает соответствующую запись в регистрационную книгу;

в) адрес объекта, который регистрируется, записывается в алфавитный журнал адресов;

г) фамилия, имя и отчество физических лиц - владельцев недвижимого имущества вносится в алфавитный журнал или карточку картотеки владельцев ;

д) на оригинале правоустанавливающего документа делается регистрационная надпись. Если на правоустанавливаемом документе нет места для регистрационной надписи, то выдается регистрационное удостоверение, которое является неотъемлемой частью такого документа ;

е) на копии правоустанавливающего документа делается отметка о регистрации со ссылкой на регистрационный номер и дату регистрации;

ж) к инвентаризационному делу прилагается копия правоустанавливающего документа, справка о принадлежности объекта недвижимого имущества, в которой записывается: фамилия, имя и отчество или наименование владельца, название и содержание правоустанавливающего документа, число и месяц регистрации с подписью лица, которое отвечает за регистрацию.

Первичная регистрация права собственности производится в случае, если объект недвижимости впервые записывается в регистрационную книгу и ему присваивается очередной регистрационный номер в этой книге. Вместе с объектом недвижимости в регистрационную книгу под тем же регистрационным номером записывается и субъект права собственности - физическое или юридическое лицо.

После проведения первичной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества БТИ должно осуществлять государственную регистрацию всех изменений в правовом состоянии этого объекта, т.е. проводить текущую регистрацию.

Текущая регистрация права собственности на объекты недвижимого имущества - это регистрация перехода права собственности от одних владельцев к другим. Правоустанавливающий документ, который свидетельствует о переходе **права собственности** на объект недвижимого имущества, не может быть зарегистрирован в БТИ, если не проведена первичная регистрация права собственности на этот объект.

Рассмотрение заявления и принятие решения о государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество, отказ в регистрации проводятся в срок, который не превышает четырнадцати календарных дней со дня получения органом государственной регистрации прав заявления и документов, необходимых для государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество.

## **5. Обязательства неприбыльной организации после заключения договора купли- продажи недвижимости.**

После заключения договора купли-продажи и получения права собственности на объект недвижимости, неприбыльная организация должна заключить договора на пользование услугами:

- перевод помещения из жилого в нежилой фонд;
- электроэнергии;
- отопления;
- водоотведения и канализации;
- вывоз мусора;

**- ВЭР и договор долевого участия в землепользовании (по решению местных властей).**

В соответствии с ст. 6 ЖК Украины *предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается.*

Кроме того, ст. 383 ГК Украины устанавливает, что собственник жилого дома, квартиры имеет право использовать помещение для собственного проживания, проживания членов своей семьи, других лиц и не имеет права использовать его для промышленного производства.

Также в нормативную базу, связанную с переводом жилых помещений в нежилой фонд, входит Порядок обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания, утвержденный постановлением Совета Министров УССР от 26.04.84 г. № 189.

Частью 2 ст. 8 ЖК предусмотрено, что перевод жилых домов и жилых помещений ведомственного и общественного жилого фонда в нежилые производится по предложениям соответствующих министерств, государственных комитетов, ведомств и центральных органов общественных организаций.

Часть 4 ст. 8 ЖК запрещает перевод жилых домов жилищно-строительных кооперативов в нежилые.

Порядок перевода жилых помещений и жилых домов в нежилые устанавливается соответствующими Положениями, которые утверждают органы местного самоуправления.

Например, Ужгородский горсовет утвердил своим решением от 16 апреля 2004 г. „Порядок и условия обустройства объектов для совершения предпринимательской деятельности на первых этажах жилых домов.“

В соответствии с этим Положением, перевод жилого дома в нежилой, происходит в случаях изменения функционального назначения жилого дома (помещения).

Перевод жилых помещений государственной и частной форм собственности в нежилые допускается, если они находятся в цокольных, подвальных, полуподвальных, первых и других этажах жилых домов, которые имеют отдельный выход или имеют возможность обустройства отдельного входа, за согласием собственников жилых домов.

Помещения, которые находятся в жилых домах, могут использоваться для обустройства

офисных помещений и других помещений хозяйственного назначения (магазины, салоны, парикмахерские и т.д.). Не допускается перевод жилого помещения у нежилой для нужд промышленного характера.

**Для перевода жилого дома (помещения) в нежилое собственник должен предоставить такие документы:**

- заявление собственника на имя городского головы с указанием целевого назначения помещения;
- нотариально заверенную копию документа, которая подтверждает право собственности на жилье;
- копию технического паспорта на жилье, оформленного в БТИ;
- справку жилищно-эксплуатационной организации о том, что жилищный дом (квартира) является свободным и нет задолженности по коммунальным услугам;
- письменное согласие собственников (квартиросъемщиков) квартир, которые непосредственно граничат с данным помещением;
- для юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов.

На основании этих документов и осмотра помещения на месте комиссией городского исполкома с участием представителей управления имущественной политики города, главного управления городского хозяйства, управления архитектуры и горстроя готовит заключение о целесообразности перевода жилого помещения (дома) в нежилой.

Управление имущественной политики города готовит проект решения на заседание исполкома. При получении извлечения с решения городского исполкома собственник нежилого помещения подписывает обязательство об ознакомлении с правилами ведения строительных работ и эксплуатации объекта, а также подает копию договора с жилищно-эксплуатационной организацией или объединением собственников многоквартирного дома об участии в содержании дома и придомовой территории.

Управление архитектуры и горстроя согласовывает проект перестроения только при наличии комплексного проекта исполнения главного фасада дома и уплате взноса для паевого участия в обустройстве подъездных путей, инженерных сетей и социальной инфраструктуры города, который рассчитывается по соответствующей Методике, но не должен превышать 25 % сметной стоимости реконструкции помещения (дома).

Перестроенное помещение в соответствии с Государственными строительными нормами и правилами вводится в эксплуатацию и регистрируется в БТИ.

Следует учесть, что прямого запрета для неприбыльных организаций пользоваться жилыми помещениями под размещение офиса нет. Но, позиция органов власти по вопросам использования жилых помещений с другой целью (не проживание сотрудников) свидетельствует о необходимости

перевода жилых помещений в нежилые. И только после этого можно использовать помещения под офис.

Кроме того, установлена административная ответственность за (ст. 150 КпАП Украины) использование помещений не за назначением в размере от 3 до 7 нмдг для должностных лиц. Организация также не будет иметь права осуществлять амортизационные отчисления. Более того, возникнут штрафные санкции за оплату коммунальных услуг не по тарификации для юридических лиц.

## **6. Отражение приобретения недвижимости в налоговой отчетности, постановка на баланс.**

Основные средства (фонды)- это материальные ценности, используемые в деятельности организации в течение периода, превышающего 365 календарных дней с даты введения в эксплуатацию таких материальных ценностей, стоимость которых постепенно уменьшается в связи с износом. Единицей учета основных средств является объект основных средств. Объектом основных средств является законченное устройство со всеми приспособлениями и принадлежностями к нему. В состав основных средств входят здания, сооружения и передаточные устройства.

Первоначальная стоимость объекта включает следующие фактические расходы:

- суммы, уплаченные согласно договорам (счетам) поставщику продавцу);
- суммы, уплаченные организациям за осуществление работ по договорам строительного подряда;
- суммы, уплаченные организациям за информационные и консультационные услуги, связанные и приобретением, созданием основных фондов.
- регистрационные сборы, государственная пошлина и аналогичные платежи, осуществленные в связи с приобретением (получением) прав на объект основных средств;
- вознаграждения, уплаченные посреднической организации, через которую был приобретен объект основных средств;
- расходы по страхованию рисков, связанных с доставкой основных средств;
- расходы на установку, монтаж, настройку и наладку основных средств;
- административные и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением ( созданием) основных фондов и приведением их в рабочее состояние.

По зданиям и сооружениям в первоначальную стоимость включаются затраты на проектно-изыскательские работы.

### **Первичные документы**

Независимо от источника поступления, на каждый поступающий объект составляется акт приемки передачи основных средств ( форма ОС-1) Акт составляет комиссия, которую назначает руководитель.

Акт является единственным первичным бухгалтерским документом, в котором указывается состав комиссии, вид, название объекта, год выпуска, краткая техническая документация, относящаяся к данному объекту.

На основании акта приемки-передачи бухгалтер открывает инвентарную карточку (ОС-6- для зданий и сооружений), которую регистрирует в описи ( форма ОС-10). Из карточки в опись записывают наименование объекта и его инвентарный номер. Инвентарные номера объектов основных средств, которые выбыли, не присваиваются вновь поступившим. Для учета основных средств по месту их эксплуатации составляется инвентарный список ( форма ОС-13). Неприбыльной организации с небольшим количеством инвентарных объектов учет основных средств может быть организован в инвентарной книге или ведомости ( форма ОС-11).

#### **Налоговый учет объектов недвижимости (офисных помещений).**

В налоговом учете сумма амортизационных отчислений не учитывается (п. 2 ст. 7.11.9 Закона о налогообложении прибыли). Это означает, что в налоговом учете вся первоначальная стоимость объекта основных средств ( включая НДС) отражается сразу всей суммой в налоговой отчетности без учета амортизации. Также это подтверждается Письмом ГНАУ от 20.04.2001г., в котором сказано: «поскольку деятельность неприбыльных организаций не направлена на получение прибыли, то основные фонды этих установ и организаций считаются непроизводственными». На непроизводственные основные фонды в налоговом учете амортизация не начисляется. В налоговой отчетности полная первоначальная стоимость офисного помещения отражается по строке 9.1 «Сума витрат на утримання неприбуткової установи (організації), крім бюджетних, у межах кошторису» .

#### **Бухгалтерский учет объектов недвижимости (офисных помещений).**

Все расходы по приобретению основных средств отражаются - на субсчете 152 «Приобретение (изготовление) основных средств», а после ввода в эксплуатацию списываются на аналитические субсчета основных средств. Синтетический учет основных фондов ведется на счете 10 «Основные средства». Для аналитического учета используется субсчет: 103 «Здания и сооружения»

Срок полезного использования ( эксплуатации) – ожидаемый период времени , в течении которого основные средства будут использоваться организацией. Срок полезного использования объекта неприбыльная организация устанавливает самостоятельно. При определении срока полезного использования необходимо учитывать следующие факторы:

- ожидаемое использование объекта с учетом его мощности и продуктивности;
- предусматриваемый физический или моральный износ;
- правовые или подобные ограничения использования объекта.

Приобретенные основные средства зачисляются на баланс по первоначальной стоимости.

На основании данных синтетического учета счета 10 «Основные фонды» открывается ведомость ( журнал- ордер) № 13 , в которую переносятся остатки из такой же ведомости за

предыдущий период. В течение месяца ( квартала) в нее заносятся суммы, отражающие движение по счету 10 «Основные фонды».

Износ основных средств- сумма амортизации объекта основных средств, накопленная с начала срока его полезного использования.

Величина износа показывает степень изнашиваемости основных средств, а величина амортизации - ту часть стоимости основных средств, которая в связи с износом переносится в виде отчислений на затраты организации. Иными словами, происходит восстановление первоначальной стоимости основных средств, находящихся в эксплуатации. Величина износа равна величине амортизации.

Начисление амортизации начинается с месяца, следующего за месяцем, в котором объект основных средств признан активом и прекращается начиная с месяца, следующем за месяцем выбытия объекта основных средств.

Начисление амортизации проводится ежемесячно. Существуют 4 способа начисления амортизации (износа). Мы выбираем самый простой- - **прямолинейный**, согласно которому годовая сумма амортизации определяется делением амортизируемой стоимости на ожидаемый период времени использования объекта основных средств.

Годовая сумма амортизации = Амортизируемая стоимость/ Предполагаемый срок службы объекта основных фондов.

Амортизируемая стоимость = первоначальная стоимость основных средств за вычетом их ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость- сумма денежных средств или стоимость других активов, которую организация ожидает получить от реализации или ликвидации основных средств после истечения срока их полезного использования ( эксплуатации)за вычетом расходов, связанных с реализацией (ликвидацией).

Не менее один раз в год в неприбыльной организации должна быть проведена инвентаризация основных фондов. Назначенная руководителем комиссия в обязательном порядке проводит осмотр объектов и заносит в инвентаризационные ведомости полное их наименование, назначение, инвентарные номера, основные технические их эксплуатационные показатели.

Отражение расходов на приобретение офисных помещений в бухгалтерском и налоговом учете показано в таблице

Виды доходов	Содержание операции	Отражение в бухгалтерском учете		Необходимые сопроводительные первичные	Сумма
		Д-т	К-т		

				документы		Строка в налого вой отчетн ости
Приобретение офисных помещений за денежные средства	Оплачены все сборы (техническая документация, экспертиза и др.)	631	311	Счета, акты выполненных работ, договора	1000	9.1
	Оплачена основная сумма за офисное помещение в день сделки	631	311	договор	9000	9.1
	Отражены расходы по приобретению помещения	152«Пр иобрете ние основны х средств »	631	инвентарная карточка	10000	
	Введено помещение в эксплуатацию	103 «Здания и сооруже ния»	152	Акт ввода в эксплуатацию	10000	
	Начислен износ	92	131	Ведомость начисления износа	50	
	Отражено списание целевого финансирования	69	48 «Фонд Батория»		50	

### Список нормативных актов.

1. Гражданский кодекс Украины
2. Положение о Едином реестре запретов на отчуждение объектов недвижимого имущества, утвержденное приказом Министерства юстиции Украины от 09.06.99 г. № 31/5 (последние изменения от 25 декабря 2008 г. N 2264/5).
3. Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины (утверждена приказом Министерства юстиции Украины от 3 марта 2004 года № 20/5).
4. Приказ Министерства юстиции Украины "О предоставлении извлечений из Реестре прав собственности на недвижимое имущество и оформлений свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество на специальных бланках" от 20 сентября 2002 года N 84/5, зарегистрированным в Министерстве юстиции Украины 20 сентября 2002 года N 773/7061 (с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Министерства юстиции Украины от 23 октября 2002 года N 92/5).
5. Закон Украины «О государственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество и их ограничений» от 01.07.2004 г. № 1952-IV.
6. Приказ Государственного комитета строительства, архитектуры и жилищной политики Украины «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, которые находятся в собственности юридических и физических лиц» № 121 от 09.06.98, зарегистрирован в Министерстве юстиции Украины 26 июня 1998 г. (с изменениями от 04.04.2001)
7. Жилищный Кодекс Украинской ССР, письмо Госстроя № 5/3-114 от 12.02.2002, письмо ГНАУ № 9562/7/15-1117 от 18.05.2005, письмо Высшего хозяйственного суда № 01-8/1051 от 07.06.2005 „О некоторых вопросах применения статей 7 и 8 Жилищного кодекса Украинской ССР при решении споров относительно перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые”.
8. П(С)БУ 7 «Основные средства».
9. Закон Украины «О налогообложении прибыли предприятий» от 22.05.1997г. №283/97-ВР с изменениями и дополнениями.
10. Методические рекомендации по применению регистров бухгалтерского учета малыми предприятиями (неприбыльные организации отвечают критериям малых предприятий в соответствии со ст. 1 Закона о малом предпринимательстве) от 25 .06. 2003г. №422.
11. Порядок составления Налогового отчета об использовании средств неприбыльными учреждениями и организациями утвержден приказом Государственной налоговой администрации Украины от 11.07.2003 № 233
12. Письмо ГНАУ от 20.04.2001г. №523/7/15-0117 «Про посилення контрольної перевіркової роботи»