

**Хайруллина Диана Ильдусовна**

**Особенности бухгалтерского учета  
расчетов за жилищно-коммунальные  
услуги**

Специальность 08.00.12 – Бухгалтерский учет, статистика

Диссертация на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель  
доктор экономических наук,  
профессор Г.С. Клычова

Нижний Новгород - 2014

Введение.....	3
1. Теоретические основы бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги.....	11
1.1. Особенности финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций и их влияние на бухгалтерский учет расчетов за жилищно-коммунальные услуги.....	11
1.2. Учетная классификация источников финансирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства.....	30
1.3. Экономическая сущность расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве и учета задолженности .....	39
2. Методика бухгалтерского учета расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	51
2.1. Особенности расчета и бухгалтерский учет платы за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях.....	51
2.2. Методика учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществе собственников жилья, жилищном и жилищно-строительном кооперативе.....	74
2.3. Бухгалтерский учет субсидий в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	94
3. Контроль расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	108
3.1. Государственный контроль расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	108
3.2. Особенности общественного контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги.....	125
3.3. Организация внутреннего контроля расчетов в управляющих организациях.....	137
Заключение.....	148
Список использованных источников.....	155
Приложения.....	176

## Введение

*Актуальность темы исследования.* Одним из наиболее важным результатом проводимой реформы в жилищно-коммунальном хозяйстве стало изменение структуры собственности муниципального фонда. Совершенно новая политика в сфере жилищного хозяйства в условиях приватизации сформировала класс собственников имущества, что в свою очередь, обусловило проблему обслуживания и управления. Появилась возможность выбора различных организационно-правовых форм и структур управления. Выбор одной из наилучших систем управления достаточно сложен и может быть определен только на основе сравнения и оценки действенности различных вариантов, в том числе при помощи развития систем самоуправления в жилищной сфере.

В настоящее время политика государства в сфере жилищно-коммунального хозяйства исходит из того, что забота о состоянии жилья – это забота самих граждан, так как подавляющее большинство жилых помещений приватизировано. В принятой и реализуемой правительством в настоящий момент программе жилищной реформе предполагается, что через несколько лет собственники недвижимости будут полностью оплачивать стоимость всех коммунальных услуг и работ по обслуживанию многоквартирных домов за счет собственных средств.

Состояние жилищно-коммунального хозяйства имеет большое значение для социально-экономического развития страны, так как оказывают прямое влияние на уровень и качество жизни всего населения страны. Трансформация российской экономики в рыночную обусловила необходимость формирования нового хозяйственного механизма в жилищно-коммунальном хозяйстве. Эти преобразования должны обеспечивать естественный режим вхождения жилищно-коммунального хозяйства в рыночную среду, на фоне предоставления населению качественных жилищных и коммунальных услуг. Жилищные и коммунальные услуги создают комфортность проживания,

способствуют осуществлению жизнеобеспечения и поддержания необходимого санитарного состояния городов.

Социальная значимость жилищно-коммунальных услуг предопределяет необходимость обеспечения эффективного воспроизводственного процесса в отрасли. Существование негативных тенденций в жилищно-коммунальном хозяйстве, таких как рост дебиторской и кредиторской задолженности, снижение качества услуг, увеличение доли расходов населения на их оплату, отсутствие экономической заинтересованности в снижении издержек, отсутствие фактических договорных отношений с собственниками помещений и управляющими организациями; существование льгот и субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а так же необеспеченность их финансирования в полном объеме сделало необходимым проведение реформы жилищно-коммунального комплекса, направленной на обеспечение необходимых условий жизнедеятельности людей, и формирования нового рынка жилищно-коммунальных услуг.

Переход сферы жилищно-коммунального хозяйства на рыночные отношения позволил собственникам многоквартирных домов самостоятельно осуществлять выбор способ управления общим имуществом.

Особенности деятельности жилищно-коммунальной сферы, условия договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и потребителями ресурсов, а также требования законодательства устанавливают специфику расчетов в сфере жилищно-коммунальных услуг.

Степень разработанности проблемы. Общие аспекты, в основном касающиеся обычной деятельности управляющих организаций, рассматриваются в трудах С.А. Атаманенко, Ю.А. Бурканова, Ю.А. Данилевского, Н.В. Дементьевой, Л.М. Крамаровского, М.В. Марковой, Т.С. Масловой, О.Н. Панкратовой, М.Ю. Поникаровой, В.В. Потапова, А.В. Убониевой, Т.Х. Усмановой, И.А. Фельдмана, И.Н. Чигриной и других.

Указанный круг авторов рассматривает расчеты за жилищно-коммунальные услуги в целом по жилищно-коммунальному хозяйству, однако применительно к управляющим компаниям, товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам таких работ практически нет.

Актуальность и недостаточная изученность теоретических, методических и практических вопросов учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги предопределили цель и задачи диссертационного исследования.

*Цель и задачи исследования.* Целью исследования является разработка комплекса теоретических и методических вопросов бухгалтерского учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

Достижение поставленной цели обуславливает решение ряда задач:

- исследовать особенности финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций, влияющие на методическое обеспечение бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги;
- определить классификацию источников финансирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства, в ориентации на методологию бухгалтерского учета в управляющих организациях;
- исследовать и обобщить методические особенности бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях жилищно-коммунального комплекса и дать предложения по ее совершенствованию;
- определить порядок бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществах собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативах;
- определить особенности и детализировать бухгалтерский учет по видам субсидий в жилищно-коммунальном хозяйстве;

- исследовать особенности организации контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве с целью выявления направлений его совершенствования;

- сформировать наиболее существенный набор показателей, характеризующих результаты обычной деятельности управляющих компаний.

*Область исследований.* Исследование соответствует п. 1.7. «Бухгалтерский (финансовый, управленческий, налоговый и др.) учет в организациях различных организационно-правовых форм, всех сфер и отраслей» раздела 1 «Бухгалтерский учет», п. 3.2. «Теоретические и методологические основы и целевые установки контроля и ревизии», п. 3.9 «Развитие методологии комплекса методов аудита, контроля и ревизии» раздела 3 «Аудит, контроль и ревизия» специальности 08.00.12 - «Бухгалтерский учет, статистика» Паспорта научных специальностей ВАК РФ.

*Предметом исследования* является совокупность теоретических и методических проблемных вопросов учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих организациях.

*Объектом исследования* является действующая практика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги управляющих организаций Республики Татарстан.

*Теоретическая и методическая основы исследования.* Теоретической и методической основами исследования диссертации послужили фундаментальные труды отечественных и зарубежных авторов по проблемам теории и практики бухгалтерского учета, законодательные и нормативные акты по организации бухгалтерского учета в жилищно-коммунальном хозяйстве, международные стандарты финансовой отчетности, а также действующая практика бухгалтерского учета управляющих организаций Республики Татарстан: ООО «Управляющая компания «Заречье», ЖСК «Кировец», ЖСК «Прогресс» и другие; информационные, справочные источники и статистические данные.

В процессе исследования применялись следующие общенаучные методы: наблюдение, сравнение, анализ и синтез, методы системного и экономического анализа, что позволило обеспечить достоверность и обоснованность выводов и рекомендаций, предложенных в диссертации.

*Информационную базу исследования* составили законы и постановления Правительства Российской Федерации, Кабинета Министров Республики Татарстан, Государственного Совета Республики Татарстан; официальные данные Федеральной службы государственной статистики; официальные данные Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан; официальные данные государственной жилищной инспекции Республики Татарстан за 2010-2013 гг. В диссертационной работе использовались труды отечественных и зарубежных авторов, материалы, опубликованные в средствах массовой и электронной информации, личные исследовательские наблюдения, а также материалы, полученные в результате проведенного исследования хозяйственной деятельности управляющих организаций жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

*Научная новизна диссертации* состоит в теоретическом обосновании и решении комплекса вопросов, связанных с развитием методического обеспечения бухгалтерского учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

Основные положения и выводы, представляющие научную новизну, заключаются в следующем:

- определены и обобщены особенности финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций жилищно-коммунального комплекса. Обосновано, что непосредственное влияние на бухгалтерский учет расчетов за жилищно-коммунальные услуги оказывает выбор способа управления многоквартирным домом (коттеджным поселком). Это является необходимым

для создания специализированной системы бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

- значительно расширена практикуемая классификация источников финансирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства; экономически обоснованы два класса источников финансирования: основные и дополнительные источники. Предлагаемая группировка обеспечивает детализированный учет всех видов источников платежей за жилищно-коммунальные услуги в жилищно-коммунальном хозяйстве;

- определены и систематизированы методические особенности практики бухгалтерского учета в управляющих компаниях, разработана и обоснована методика учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях, позволяющая вести учет расчет по каждому многоквартирному дому (коттеджному поселку), а также по каждому плательщику;

- существенно расширена методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги применительно к товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам;

- предлагается специализированная методика бухгалтерского учета субсидий в жилищно-коммунальном хозяйстве, позволяющая обособленно учитывать бюджетные субсидии от жилищно-коммунальных услуг, что в свою очередь позволит управляющим организациям и собственникам помещений осуществлять контроль над потоками денежных средств;

- определены направления совершенствования государственного, общественного и внутреннего контроля расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве; предложены схемы организации государственного и общественного контроля расчетов; выделены центры контроля расчетных операций в управляющей организации;

- рекомендована система учетных показателей, характеризующая результаты деятельности управляющих организаций, а именно: показатели целевого использования средств по коммунальным услугам, целевого

использования средств по жилищным услугам, удельного веса просроченной задолженности, безубыточности.

*Теоретическое значение* полученных результатов заключается в комплексном решении проблемных вопросов методического обеспечения учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих организациях.

*Практическая значимость* заключается в том, что полученные в результате исследования выводы и предложения могут быть использованы в качестве рекомендаций по совершенствованию бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих организациях.

*Апробация и внедрение результатов исследования.* Основные теоретические и практические результаты исследования рассмотрены и одобрены на всероссийской межвузовской научной конференции «Научный потенциал молодежи – будущее России», г. Муром, - 2010 г.; всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов «Казанские научные чтения студентов и аспирантов – 2010», г. Казань, - 2011 г.; всероссийской научно-практической конференции школьников, учителей, студентов, аспирантов и молодых ученых «Тенденции развития всероссийского общества в XXI веке», г. Казань, - 2011 г.; международной научно-практической конференции «Проблемы и перспективы развития торговли, индустрии гостеприимства, сервиса и услуг в России и за рубежом», г. Казань, - 2012 г.; всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов «Казанские научные чтения студентов и аспирантов – 2012», г. Казань, - 2012 г.; всероссийской научно-практической конференции школьников, учителей, студентов, аспирантов и ученых «Социально-экономическое и политико-правовое развитие России: перспективы и реалии», г. Чистополь, - 2012 г.; республиканского конкурса научных работ им. Н.И. Лобачевского, г. Казань, - 2012 г.; всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов «Казанские научные чтения студентов и

аспирантов – 2012», г. Казань, - 2013 г.; первой международной инновационной научно-практической конференции «Современный учет и аудит: теория, практика и перспективы развития», г. Москва, - 2013 г.

Отдельные положения диссертации внедрены в практику деятельности управляющих организаций г. Казани: ООО «Управляющая компания «Заречье», ЖСК «Кировец», ЖСК «Прогресс» и других.

Основные положения диссертации используются в учебном процессе ЧОУ ВПО "Института экономики, управления и права" (г. Казань) при преподавании дисциплин "Бухгалтерский учет и анализ", «Учет в некоммерческих организациях», «Анализ в некоммерческих организациях».

*Публикации.* Наиболее существенные положения и результаты диссертационного исследования нашли отражение в 13 публикациях авторским объемом 3,12 п. л., среди которых три работы, опубликованные в изданиях, рекомендованных ВАК объемом 1,64 п. л.

*Объем и структура работы.* Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, состоящего из 198 наименований, и 21 приложения. Работа изложена на 154 страницах машинописного текста и содержит 37 таблиц, 34 рисунка.

## 1. Теоретические основы бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги

### 1.1. Особенности финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций и их влияние на бухгалтерский учет расчетов за жилищно-коммунальные услуги

Новые принципы регулирования отношений, которые возникли по поводу управления общим имуществом между собственниками помещений в многоквартирном доме, впервые нашли отражение в Жилищном кодексе Российской Федерации. На сегодняшний день одним из ключевых субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг выступают управляющие организации, к которым следует отнести товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы (жилищные кооперативы), управляющие компании. Такие управляющие организации как товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы являются некоммерческими.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации некоммерческими являются организации, в качестве основной цели деятельности не имеющие извлечение прибыли и не распределяющие полученную прибыль между участниками [2]. Некоммерческие организации вправе заниматься предпринимательской деятельностью, и могут извлекать прибыль, но такая деятельность не может быть основной, а только побочной и осуществляться лишь в той степени, в которой это необходимо для достижения их уставных целей.

Таким образом, общественный характер деятельности - главная особенность некоммерческих организаций, отличающая их от других хозяйствующих субъектов.

В соответствии с Федеральным законом № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», некоммерческие организации могут создаваться в разных организационно-правовых формах (рис.1) [6].



Рис.1. Организационно-правовые формы некоммерческих организаций.

В законе № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» представлены не все виды некоммерческих организаций. Федеральным законодательством могут предусматриваться иные формы некоммерческих организаций (рис. 2).

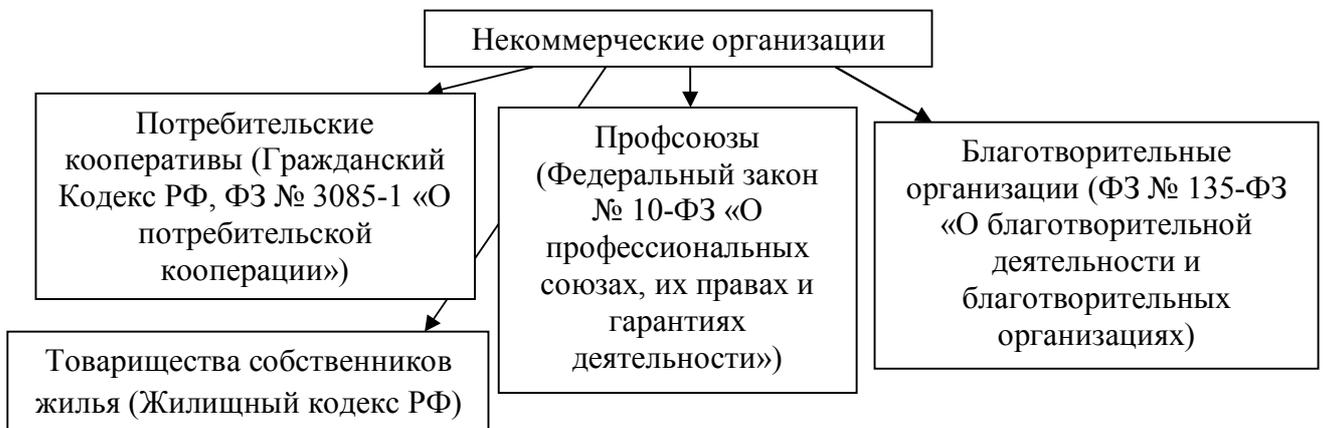


Рис. 2. Иные формы некоммерческих организаций.

По мнению Потапова В.В. основным низовым звеном управления жилищным фондом выступают управляющие организации, создаваемые в различных организационно-правовых формах [136, с.7].

В настоящее время одним из важных вопросов является вопрос о том, каким образом определить способ управления многоквартирным домом. Жилищный кодекс Российской Федерации определяет три способа управления [3]:

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.
2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.
3. Управление управляющей организацией.

С.А. Атаманенко рассматривает данные способы следующим образом (рис. 3) [49, с. 29].



Рис. 3. Выбор способа управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении собственниками помещений на основании решения их общего собрания должны заключаться договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими указанные виды деятельности (рис. 4) [49, с. 31].

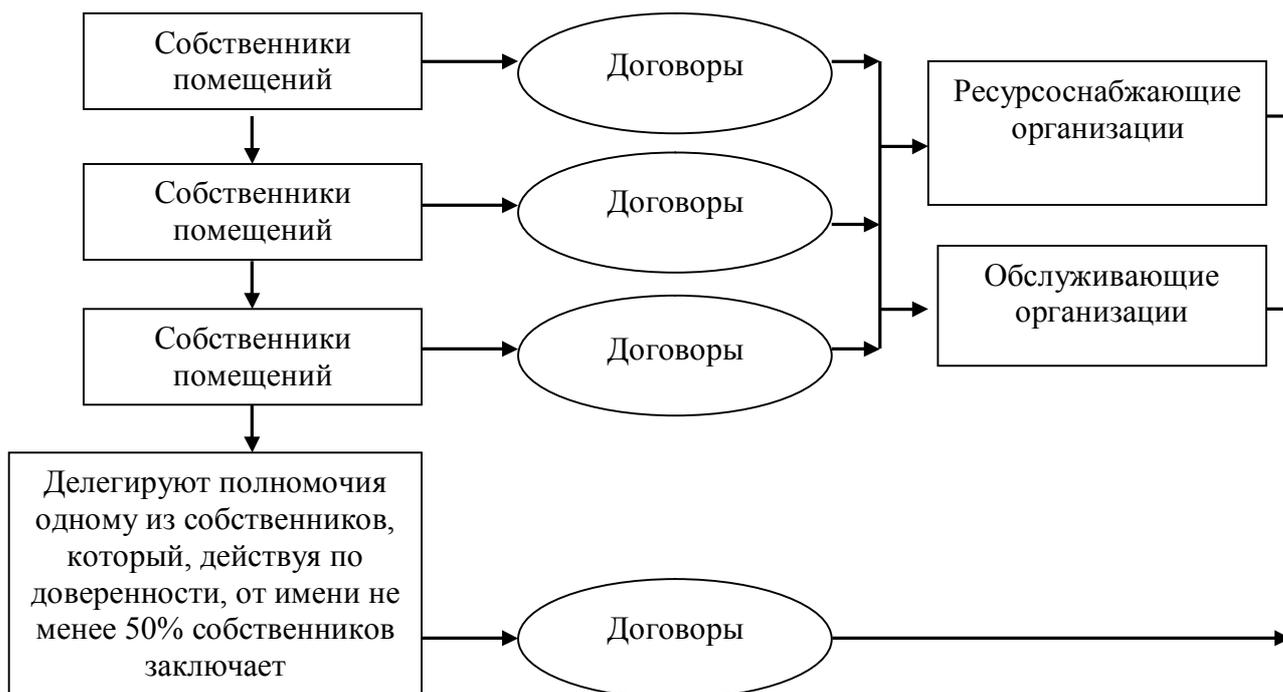


Рис. 4. Договорные отношения при непосредственном управлении.

Такие договоры являются двухсторонними, все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. При этом для признания такого договора заключенным необходимо, чтобы его подписали более половины собственников помещений в данном многоквартирном доме. Реализация способа непосредственного управления многоквартирным домом исключает возможность привлечения профессиональной управляющей организации. Лицо, имеющее с собственниками помещений возмездные договоры оказания услуг по содержанию дома и о выполнении по его ремонту, в зависимости от предмета договора должно квалифицироваться как подрядчик или исполнитель услуг.

Основным преимуществом при использовании такого способа как непосредственное управление является то, что при данном способе отсутствуют расходы на содержание штата, так как управление в этом случае осуществляется собственниками многоквартирного дома. Однако, данное преимущество можно считать и недостатком такого вида управления, поскольку, в доме может проживать большое количество жильцов и площадь общего пользования будет значительной. Чем больше площадь дома и соответственно жильцов - тем больше возникает проблем с его управлением, а также разногласия между собственниками помещений. Таким образом, способ непосредственного управления можно выбирать только в том случае, если многоквартирный дом не и объем работы по управлению домом не значительный.

На наш взгляд, путь непосредственного управления достаточно сложен, так как для принятия любого решения необходимо организовать собрание, кроме того отсутствует регистрация юридического лица.

Второй вариант – это управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом либо иные специализированным потребительским кооперативом. Основная цель организации товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива) – обеспечение эффективного совместного управления использованием общего имущества, входящего в состав кондоминиума.

В законе «О приватизации жилищного фонда» термин «кондоминиум» прямо не используется. Однако согласно закону индивидуальные квартиры в многоквартирных домах передаются в собственность проживающим в них лицам, а места и объекты общего пользования передаются в общую долевую собственность владельцев квартир [7]. Такое понятие формы существования всего комплекса недвижимого имущества и есть «кондоминиум». Если в многоквартирном доме имеется хотя бы одна приватизированная квартира, то данный дом можно считать кондоминиумом. Иными словами, кондоминиум –

это многоквартирный дом, в котором несколько собственников – жилых помещений. А также, возможно, нежилых помещений (магазин, аптека). Все эти собственники являются совладельцами мест общей долевой собственности домовладельцев.

Кондоминиум – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, а также иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев), т.е. в частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности [101].

Условия образования кондоминиумов и порядок их функционирования определяют необходимость их научной классификации. Убониева А.В. в своем диссертационном исследовании предлагает следующую классификацию кондоминиумов (табл. 1) [163, с.7].

Согласно статье 291 Гражданского кодекса Российской Федерации, товарищество собственников жилья создают собственники квартир многоквартирного дома, для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, пользования и распоряжения квартирами и общим имуществом [2]. Цели создания товарищества собственников жилья представлены в приложении 1.

С момента государственной регистрации товарищество собственников жилья обретает статус юридического лица [3]. Как юридическое лицо, товарищество собственников жилья должно иметь свое наименование, содержащее указание на организационно-правовую форму. Организационная структура товарищества собственников жилья представлена в приложении 2.

Таблица 1.

## Классификация кондоминиумов.

Признаки классификации кондоминиумов	Виды кондоминиумов
1. Количество зданий в кондоминиуме	- одно здание или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам; - несколько компактно расположенных зданий или сооружений; - отдельная часть здания размером не менее одной блоксекции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел.
2. Стадия образования кондоминиума	- на стадии строительства; - создание кондоминиума в домах, где не более 50 % площадей помещений находится в частной собственности; - создание кондоминиума в домах, где более 50 % площадей находится в частной собственности; - создание кондоминиума при передаче ведомственного или муниципального жилья; - создание кондоминиума в бывших общежитиях при изменении статуса жилого дома; - реорганизация в кондоминиумы жилищно-строительных кооперативов.
3. Форма собственности в кондоминиуме	- кондоминиумы, в которых все жилые помещения находятся в частной собственности граждан; - кондоминиумы, соединяющие в себе несколько форм собственности.
4. Форма управления кондоминиумом	- управление осуществляется самими домовладельцами (при условии небольших размеров кондоминиума); - функции управления переданы службе заказчика; - управление осуществляется товариществом собственников жилья.

По мнению С.А. Атаманенко, управление товариществом собственников жилья можно представить следующим образом (рис. 5) [49, с.33].

Товарищество может быть создано при объединении:

1. Нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат не мене, чем двум собственникам помещений, с имеющимися земельными участками, которые расположены на общем участке или нескольких соседних участках, а также сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

2. Нескольких близко расположенных жилых домов, которые предназначены для проживания одной семьи, дачных домов, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких

соседних участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.



Рис. 5. Управление товариществом собственников жилья.

В экономической литературе выделяют различные виды преимуществ и недостатков товарищества собственников жилья. По нашему мнению, все преимущества и недостатки товариществ собственников жилья целесообразно разделить на две группы (рис. 6).

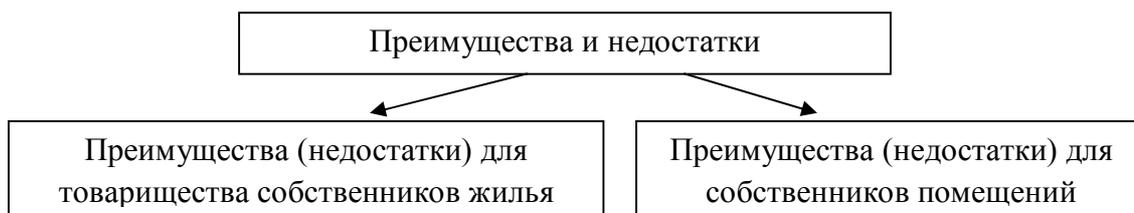


Рис. 6. Преимущества и недостатки товарищества собственников жилья.

Перечень основных преимуществ и недостатков способа управления путем создания товарищества собственников жилья представлен в приложении 3.

Поникарова М.Ю. в своем диссертационном исследовании определяет, что товарищество собственников жилья является наиболее перспективной формой управления многоквартирным домом, так как в данном случае собственники имеют возможность: влиять на финансовые потоки и качество предоставляемых услуг; получать дополнительный доход за счет осуществления предпринимательской деятельности; минимизировать расходы, связанные с обслуживанием и коммунальными услугами и др. [134, с. 8].

Помимо товарищества собственников жилья, управлять жилым фондом возможно путем создания жилищно-строительного кооператива (жилищного и иного кооператива).

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации - жилищным кооперативом или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме [3].

Кооператив — основанное на членстве объединение людей и организаций, созданное для достижения общих экономических и социальных целей, связанных с удовлетворением материальных или иных потребностей членов, внесших долю (пай) в созданный для этого фонд, признающих участие в рисках и результатах организации, и участвующих в её функционировании в качестве пайщиков, управляя ею демократическим путём [192].

Жилищный кодекс Российской Федерации различает два вида потребительских кооперативов:

1. Жилищный. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

2. Жилищно-строительный. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

И жилищный, и жилищно-строительный кооперативы представляют собой добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц. Основой деятельности кооперативов является членство указанных лиц. Их целью, согласно статье 110 Жилищного кодекса, является следующее:

1. Удовлетворение потребности граждан в жилье (например, путем его строительства, приобретения, реконструкции и т.д.);

2. Управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме [3].

То есть жилищные или жилищно-строительные кооперативы могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению указанных целей.

Отличительными чертами этих видов кооперативов являются следующие признаки:

- члены жилищного кооператива за собственные средства приобретают и участвуют в содержании многоквартирного дома;

- члены жилищно-строительного кооператива принимают непосредственное участие в строительстве, и последующем содержании многоквартирного дома.

Таким образом, правовую основу возникновения имущества у жилищного или жилищно-строительного кооператива (в зависимости от избрания одной из

указанных форм) составляет одно из следующих действий: приобретение многоквартирного дома; строительство многоквартирного дома.

Исходя из их статуса, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив и товарищество собственников жилья являются негосударственными некоммерческими организациями, создаваемыми для управления и обеспечения эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме. Отличительной чертой некоммерческой организации является то, что она в качестве основной цели не имеет цель извлечения прибыли.

По организационно-правовым формам эти некоммерческие организации различаются. Жилищный кооператив и жилищно-строительный кооператив относятся к потребительским кооперативам, деятельность которых регулируется Федеральным законом от 19.06.1992 № 3085-1 "О потребительской кооперации (Потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" и Федеральным законом от 30.12.2004 № 215-ФЗ "О жилищных накопительных кооперативах".

Товарищество собственников жилья представляет самостоятельную форму некоммерческой организации, регулируемую Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях". При этом различие проявляется только на начальном этапе деятельности жилищно-строительного кооператива, то есть при строительстве дома. После того, как дом введен в эксплуатацию и выплачиваются взносы, практически все признаки и характеристики деятельности жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива и товарищества собственников жилья совпадают в отношении:

- 1) цели, для которой созданы управляющие организации;
- 2) характера их уставной деятельности;
- 3) источников финансирования деятельности управляющих организаций;
- 4) организационной структуры;
- 5) структуры управления данными организациями.

Следовательно, можно сделать вывод:

1) все требования и рекомендации по бухгалтерскому учету применимы к жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, товариществу собственников жилья;

2) жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив, товарищество собственников жилья рассматриваются как равные налогоплательщики.

Это означает, что бухгалтерский учет и налогообложение жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива и товарищества собственников жилья идентичны.

Третий вариант управления – управление многоквартирным домом при помощи управляющей компании. Управляющая компания — юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов [192].

Действующий Жилищный кодекс не содержит отдельных положений об управляющих организациях. Определена лишь основная цель и характер их деятельности.

Управляющей компанией может признаваться как юридическое лицо, причем независимо от его организационно-правовой формы, так и индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации. Организационная структура управляющей компании представлена в приложении 4.

Все управляющие компании можно подразделить на несколько видов (рис. 7) [192].

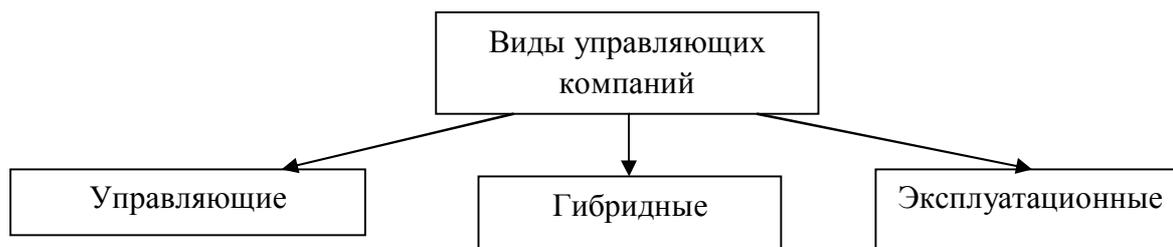


Рис. 7. Виды управляющих компаний.

Характеристика видов управляющих компаний представлена в приложении 5.

Анализ литературы и практики показывает, что управляющая организация многоквартирным домом – это юридическое лицо, которое получает от собственников помещений в многоквартирном доме функции (полномочия) по реализации своих прав и обязанностей, связанных с управлением имуществом.

Управление многоквартирным домом управляющей организацией – это упорядочивающая система действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственника этого имущества, направленная на обеспечение сохранности и эффективного функционирования последнего (с возможным извлечением прибыли), установленная по усмотрению и в интересах собственника и (или) иных лиц в пределах, определенных законом и (или) самим собственником.

При выборе способа управления многоквартирным домом при помощи управляющей компании, собственники помещений в многоквартирном доме заключают договоры управления. Договоры с организациями - поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией от имени собственников помещений в доме (рис.8).

Главная цель управления - это обеспечение реализации основной потребности собственников помещений, по сохранению потребительских качеств и рыночной стоимости многоквартирного жилого дома. Для обеспечения этих целей, управляющая компания организует процесс принятия управленческих решений связанных с технической эксплуатацией дома и предоставлению коммунальных услуг потребителям [198].

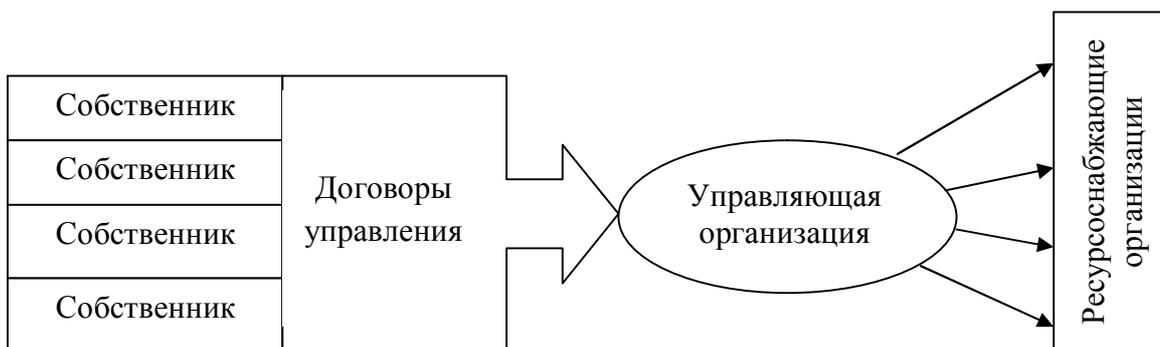


Рис. 8 Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги

управляющей организацией от имени всех собственников помещений в доме

По поручению собственников, управляющая организация выступает заказчиком работ и услуг, осуществляет профессиональный надзор за исполнением всех заключенных договоров, применяет соответствующие санкции к исполнителям не выполнившим, или исполнившим ненадлежащим образом свои обязательства, контролирует качество их выполнения, производит необходимые финансовые расчеты, отчитывается перед собственниками о потраченных денежных средствах.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Критерии выбора, преимущества и недостатки управляющей компании представлены в приложении 6.

Сравнительная характеристика способов управления многоквартирным домом приведена в приложении 7.

Не менее важным вопросом в настоящее время, является вопрос о смене способа управления многоквартирным домом. Основная причина – это соотношение цены и качества услуг. Как правило, смена управляющей компании происходит из-за некачественной работы, которая в итоге отражается на их отношениях с собственниками. Чтобы сменить способ управления многоквартирным домом, необходимо провести общее собрание собственников, на котором должно быть принято соответствующее решение. Для этого выбирается инициативная группа, которая определяет повестку дня и заблаговременно (не менее чем за 10 дней) оповещает собственников квартир о проведении собрания. При этом голосование может проводиться как в очной,

так и в заочной форме. По окончании собрания составляется протокол, в котором прописывается согласие собственников на смену способа управления домом. В принятии решения о смене способа управления должны участвовать все собственники, решение принимается большинством голосов. Если жильцы принимают решение сменить управляющую компанию на товарищество собственников жилья, то, как правило, на этом же собрании утверждается устав товарищества, выбирается ревизионная комиссия, правление и председатель правления, которому поручается оформление всей необходимой документации по созданию товарищества собственников жилья.

В случае если собственников не удовлетворяет способ управления многоквартирным домом посредством товарищества собственников жилья, они могут принять решение о ликвидации товарищества. Поэтапная схема добровольной ликвидации товарищества представлена в приложении 8.

При смене товарищества собственников жилья на управляющую компанию и наоборот, собственникам квартир следует четко понимать разницу между товариществом собственников жилья и управляющей компанией. Товарищество собственников жилья — это юридическое лицо, которое имеет регистрацию и гарантирует соблюдение прав собственников, которые это товарищество создали. Управляющая компания — это юридическое лицо, которое оказывает определенные услуги. Управляющая компания отвечает только за ограниченный круг вопросов и за те управленческие функции, которые на нее возложили собственники.

Как показывает практика, на выбор способа управления многоквартирным домом оказывает влияние ряд субъективных факторов: технические особенности и состояние объекта, менталитет собственников, уровень развития рыночных отношений в местной жилищной сфере. В различных городах и регионах используются разные формы управления многоквартирными домами. В большинстве регионов наибольшее количество многоквартирных домов управляется при помощи товарищества собственников жилья. Но если измерять

показатели по площади домов, на первом месте зачастую оказываются управляющие компании. По данным государственной жилищной инспекции Республики Татарстан на 2012 год действуют 1178 управляющих организаций, в том числе 190 управляющих компаний, 746 товарищества собственников жилья, 262 жилищно-строительных кооперативов [194].

Помимо управления многоквартирными домами управляющие организации (управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы) могут управлять и коттеджными поселками.

Понятия «коттедж» и «коттеджный поселок» в настоящее время законодательно не определены. Под «коттеджем» принято понимать большой загородный дом, а под «коттеджным поселком» - совокупность таких домов, которые расположены по соседству. В законодательстве Российской Федерации присутствует понятие «индивидуальный жилой дом». Согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании [3].

В настоящее время в связи с отсутствием в законодательстве Российской Федерации норм, посвященных порядку создания, организации и управления коттеджными поселками, взаимоотношениям между органами управления и собственниками коттеджей, наиболее актуальными являются вопросы, связанные с управлением коттеджными поселками, содержанием общего имущества поселка, обеспечением коммунальных платежей.

Однако, согласно статье 7 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо

регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона) [3]. Следовательно, можно сделать вывод, что когда встает вопрос о выборе способа управления коттеджными поселками, об оплате коммунальных платежей, можно использовать нормы, касающиеся помещений в многоквартирном доме. В Жилищном кодексе предусмотрены нормы, которые касаются собственников индивидуальных жилых домов: собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности [3]. Однако, необходимо иметь в виду, что коттеджный поселок – это не только совокупность жилых домов, а целая инфраструктура. Следовательно, управление коттеджным поселком должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов использования данного имущества, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в домах на территории поселка.

При управлении коттеджными поселками можно выделить ряд проблем, связанных с определением состава общего имущества поселка, а также с определением доли в праве общей собственности.

При создании коттеджного поселка и управлении им необходимо определиться с составом общего имущества. В настоящее время в нормативных документах отсутствует определенный перечень состава общего имущества в поселке. Обычно общее имущество поселка отражается в проекте строительства и в индивидуальном договоре на постройку коттеджа. К нему могут относиться: водозаборный узел, трансформаторная подстанция, канализационно-насосная станция, внешнее ограждение поселка, внутрипоселковые дороги, автостоянка, пешеходные дорожки и т.д. Но, бывают случаи, когда ни в договоре, ни в проекте состав общего имущества не

определен, следовательно, можно воспользоваться перечнем, который установлен для многоквартирных домов.

Что касается доли в праве общей собственности, то зачастую долю в общем имуществе коттеджного поселка рассчитывают исходя из площади земельного участка под коттеджем (поделив ее на площадь всех коттеджей в поселке). Но общая практика по данному вопросу в настоящее время не выработана.

Таким образом, можно сделать вывод, что управление коттеджными поселками на сегодняшний день законодательно не урегулировано.

Порядок ведения бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья, жилищно-строительных кооперативах, управляющих организациях в настоящее время обделен вниманием финансовых органов, в связи с чем, бухгалтеру управляющей организации приходится ориентироваться на старые инструкции с учетом изменений действующего законодательства.

Проблемы бухгалтерского учета в управляющих организациях рассматриваются в работах Н.В. Дементьевой, В.В.Потапова, И.Н. Чигриной, М.Ю. Поникаровой, М.В. Марковой и других ученых.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с нормативными документами, имеющими разный статус. Одни из них обязательны к применению – Закон «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности, другие носят рекомендательный характер – План счетов, методические указания, комментарии. Нормативно-правовое регулирование деятельности управляющих организаций представлено в приложении 9.

Например, одним из методологических документов для товарищества собственников жилья являются Рекомендации по организации финансового и бухгалтерского учета для товарищества собственников жилья, утвержденные приказом Госстроя Российской Федерации от 14 июля 1997 года № 17-45 [43]. В целях осуществления бухгалтерского учета товарищество собственников

жилья может самостоятельно формировать рабочий план счетов и приспособлять отдельные межотраслевые регистры бухгалтерского учета при соблюдении:

- единой методологической основы бухгалтерского учета, предполагающей ведение бухгалтерского учета на основе принципов начисления и двойной записи;

- сплошного отражения всех хозяйственных операций в регистрах бухгалтерского учета на основе первичных учетных документов;

- накопления и систематизации данных первичных документов в разрезе показателей, необходимых для управления и контроля за хозяйственной деятельностью товарищества собственников жилья, а также для составления бухгалтерской отчетности [139].

Для жилищно-коммунального хозяйства сегодня характерно понижение стимуляции к экономии энергоресурсов и улучшения финансового положения, иными словами выявления всевозможных резервов снижения затрат и улучшения уровня предоставляемых услуг.

Практика ведения бухгалтерского учета в жилищно-коммунальном хозяйстве позволяет определить его особенности:

- управляющие организации имеют большое количество направлений целевого финансирования, которое связано с государственным регулированием цен;

- наличие большого количества потребителей жилищно-коммунальных услуг обуславливает трудоемкость учета расчетов;

- при осуществлении платы за жилищно-коммунальные услуги по одной счет-фактуре, довольно сложным является учет транзитных платежей.

- существенной особенностью является организация учета расчетов с ресурсоснабжающими и иными предприятиями.

Таким образом, проведенный анализ существующей практики и теории дает возможность определить главную сущность жилищно-коммунального

хозяйства как системы экономики, играющей важнейшую роль в социально-экономическом развитии любого государства, которая заключается в воспроизведении продукта конечного потребления, который удовлетворяет важнейшие потребности в благоприятных и безопасных условиях проживания, а также надлежащем содержании общего имущества.

## 1.2. Учетная классификация источников финансирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства

Финансирование деятельности управляющих организаций осуществляется из различных источников. Классификация источников финансирования деятельности управляющих организаций, определяет организационно-методические основы деятельности. Следует отметить, что согласно статье 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, поэтому с них производятся соответствующие сборы [3].

В общем виде структура финансовых потоков при управлении многоквартирным домом управляющей компанией выглядит следующим образом (рис. 9) [116, с.6]:

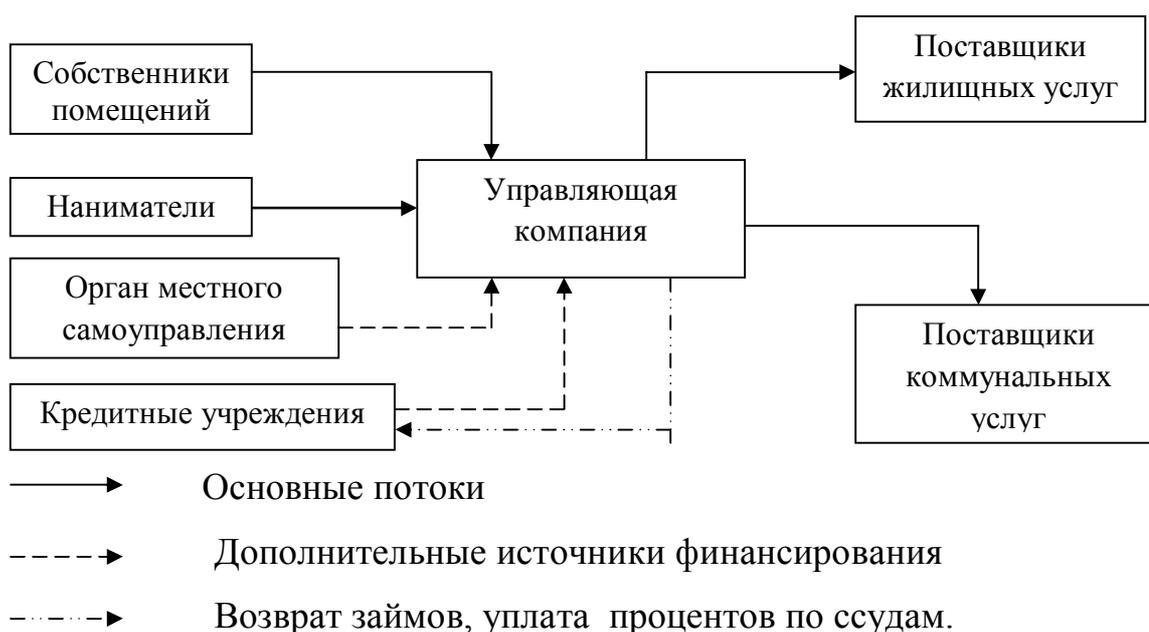


Рис. 9. Структура финансовых потоков управляющей компании.

Все финансовые потоки концентрируются в управляющей компании. Их основу составляют платежи собственников и нанимателей помещений за жилое помещение и коммунальные услуги, которые управляющая компания направляет поставщикам и подрядчикам за выполненные работы и услуги. Законодательством предусмотрена возможность использования бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, а также привлечение заемных средств для осуществления необходимых мероприятий на возвратной основе [116, с.6].

Для целевого финансирования сферы жилищно-коммунального комплекса в обязательном порядке необходимо учитывать следующее:

1. Общая величина доходов всех участников общественного производства: государства, организаций, а также населения – это есть окончательная и однозначно определенная величина за каждый конкретный промежуток времени, и увеличение доходов одних участников может происходить лишь только за счет уменьшения доходов других. В случае дополнительного выпуска денежных средств, не связанных с увеличением произведенной продукции (работ и услуг), их инфляционное обесценение сократит реальные доходы всех участников общественного производства [84, с.30].

2. Предоставление дополнительных средств для жилищно-коммунального хозяйства в качестве целевого финансирования должно осуществляться за счет совместного участия всех участников воспроизводства совокупного общественного продукта. Однако степень солидарного участия для них должна быть различной [112, с. 18]. Во-первых это связано с тем, что пропорциональное соотношение участия в покрытии затрат на жилищно-коммунальные услуги со стороны населения, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также государственных органов управления, не являются оптимальными в настоящее время. Недостаточность финансовых ресурсов муниципальных органов управления, а также довольно низкая степень участия федеральных органов управления в финансировании жилищно-коммунального

хозяйства вызывает необходимость в увеличении на местном уровне доли налогов.

В целях организации бухгалтерского учета к источникам финансирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства следует отнести:

1. Средства населения, поступающие в форме платежей за жилищно-коммунальные услуги.

2. Средства организаций – потребителей услуг в виде оплаты за пользование услугами жилищно-коммунального хозяйства.

3. Ассигнования из местного бюджета – прямые дотации за разницу в тарифах, оплачиваемых населением, и покрытие субсидий и льгот, предоставляемых гражданам.

4. Средства от сдачи в аренду объектов жилищно-коммунального хозяйства.

5. Разовые внесения гражданами средств для финансирования конкретных мероприятий по ремонту жилых домов, объектов коммунального хозяйства и по благоустройству населенных пунктов, в том числе за счет банковских кредитов на эти цели.

7. Средства местного бюджета на развитие и реконструкцию объектов жилищно-коммунального хозяйства данного населенного пункта.

8. Средства бюджетов субъектов Российской Федерации, выделяемые на реализацию программ развития жилищно-коммунального хозяйства.

9. Средства федерального бюджета, выделяемые в качестве государственной поддержки развития жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения льгот по оплате строительства, обслуживания и ремонта жилья и других объектов жилищно-коммунального хозяйства, установленные на федеральном уровне.

10. Средства юридических лиц, в том числе финансово-строительных компаний, и граждан, выступающих инвесторами по строительству объектов жилищно-коммунального хозяйства.

11. Средства потребителей услуг в виде инвестиционной составляющей тарифа, обеспечивающей частичное покрытие затрат на реконструкцию и новое строительство объектов жилищно-коммунального хозяйства.

12. Заемные средства кредитных учреждений.

Исходя из вышеизложенного, по нашему мнению, все источники финансирования деятельности управляющих организаций для целей бухгалтерского учета целесообразно классифицировать следующим образом (рис. 10).



Рис.10. Предлагаемая классификация источников финансирования деятельности управляющих организаций.

К основным источникам финансирования деятельности управляющих организаций следует отнести плату за жилищно-коммунальные услуги. Жилищно-коммунальные услуги - это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

Предложенная учетная классификация источников финансирования деятельности управляющих организаций позволит организовать систему бухгалтерского учета, отвечающую требованиям законодательства.

Статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации определена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения включает в себя (рис. 11) [3].

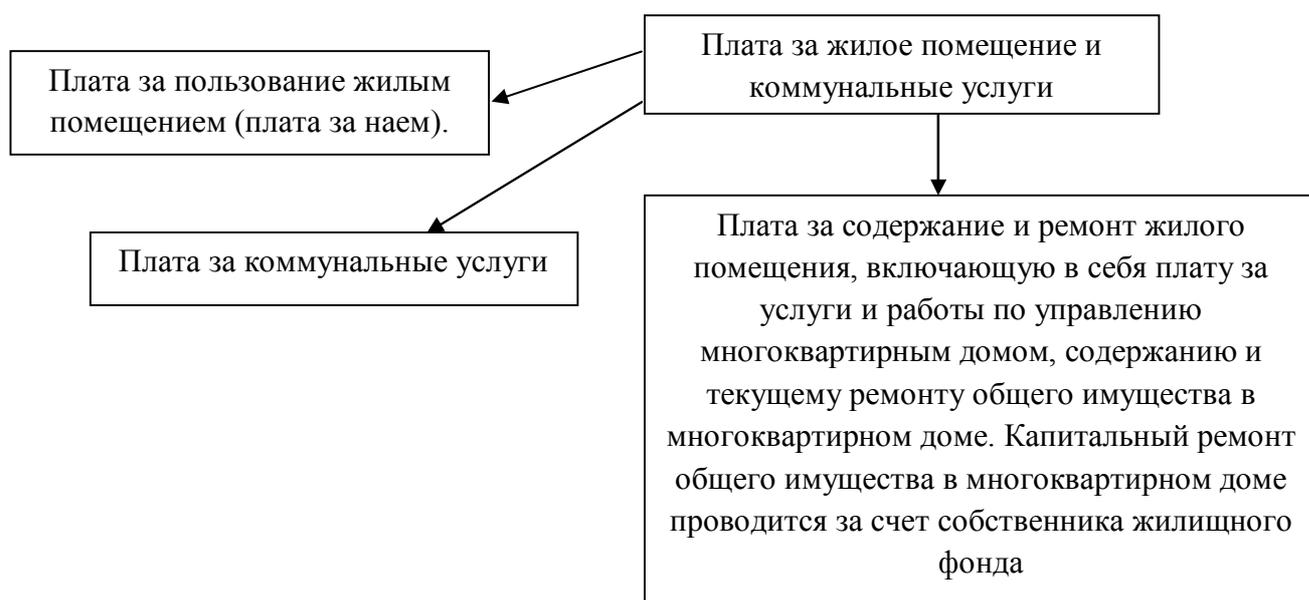


Рис. 11. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Коммунальные услуги предоставляются потребителю в том порядке, в котором это предусмотрено федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также на основании договора, содержащего основные условия предоставления коммунальных услуг.

В зависимости от степени благоустройства многоквартирного или жилого дома определяется состав предоставляемых коммунальных услуг (рис. 12).

Помимо основных источников финансирования отрасль жилищно-коммунального хозяйства имеет и дополнительные, к которым следует отнести: бюджетные поступления, членские взносы и прочие поступления.

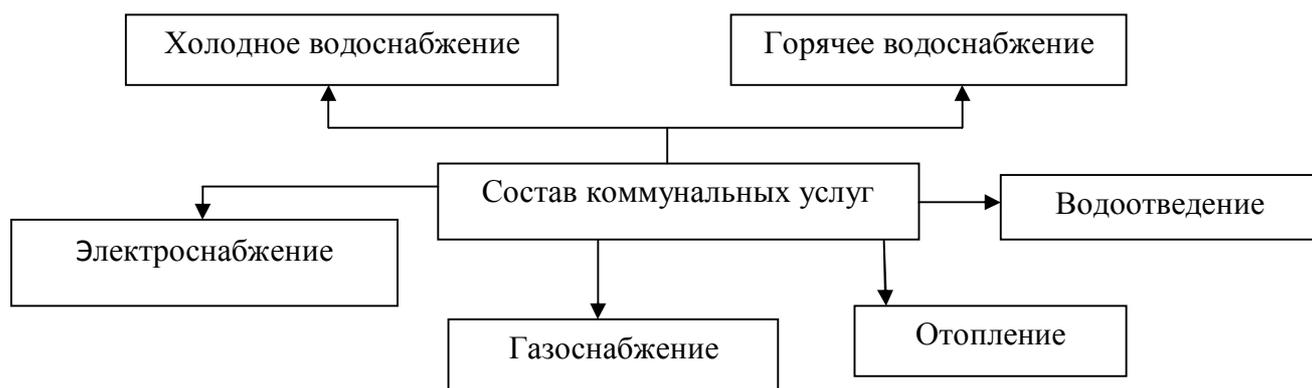


Рис. 12 Состав коммунальных услуг.

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, субсидия – это бюджетные средства, предоставляемые бюджету другого уровня бюджетной системы Российской Федерации, физическому или юридическому лицу на условиях долевого финансирования целевых расходов [1]. Управляющие организации обязаны предоставлять потребителям льготы, определенных законодательством в рамках социальной защиты отдельных категорий населения.

К субсидиям относятся:

1. Средства бюджетов (в том числе местных), выделяемые на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

2. Льготы на оплату коммунальных услуг, которые предоставляются на основании федеральных, региональных и местных законов и финансируются из соответствующих бюджетов. В этом случае потребители услуг уплачивают коммунальные платежи по льготным тарифам, а остальную сумму жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и товарищества собственников жилья получают из бюджетов. Право на льготную оплату жилья в размере 50 процентов имеют:

- инвалиды и участники Великой Отечественной войны; инвалиды и семьи детей-инвалидов; семьи погибших (умерших) инвалидов войны; реабилитированные и лица, пострадавшие от репрессий, и т.д.;

- граждане с низким уровнем доходов, которые не могут оплачивать жилищно-коммунальные услуги в силу определенных обстоятельств.

Субсидии жилищно-коммунального хозяйства предоставляются малообеспеченным гражданам и членам их семей по месту постоянного жительства. Право на получение субсидии имеют:

1. Пользователи помещений в государственном жилищном фонде, либо муниципальном жилищном фонде.
2. Члены жилищного или жилищно-строительного кооператива.
3. Наниматели жилого помещения по договору найма.
4. Собственники жилых помещений [36].

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению [3].

В случае неоплаты получателем субсидий текущих платежей за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев предоставление субсидии может быть приостановлено. Если в течение месяца после приостановления субсидирования задолженность не погашена или не согласованы сроки ее погашения, предоставление субсидии прекращается [3].

Правительство Российской Федерации устанавливает порядок предоставления гражданам размера субсидий, условия прекращения, а также приостановки предоставления субсидий. Кроме того, определяет порядок предоставления субсидий определенным категориям граждан. Расходы на предоставление субсидий финансируются из бюджетов субъектов Российской Федерации. Дополнительные расходы финансируются за счет средств местного бюджета.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное [3]. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Субсидии предоставляются в соответствии федеральными стандартами, которые утверждаются ежегодно:

- социальной нормы площади жилья;
- предельной стоимости жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья;
- максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг.

Расчет размера субсидий можно осуществлять с использованием двух вариантов:

1. Для тех граждан, у которых совокупный доход семьи на одного человека ниже установленного прожиточного минимума, а максимально допустимая доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг занимает половину в совокупном доходе семьи, расчет размера субсидий определяется как разница между установленным за определенный период размером оплаты за жилищно-коммунальные услуги и максимально допустимой долей расходов в совокупном доходе семьи. Для тех граждан, у которых в семье совокупный доход на одного человека ниже прожиточного минимума, а максимально допустимая доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг равна половине или выше установленного законом минимального размера оплаты труда, расчет размера субсидий определяется как разница между установленным за определенный период размером оплаты за жилищно-

коммунальные услуги и половиной установленного законом минимального размера оплаты труда.

2. Для тех граждан, в чьих семьях совокупный доход на одного человека выше установленного прожиточного минимума, расчет размера субсидий определяется как разница между установленным за определенный период размером оплаты за жилищно-коммунальные услуги и максимально допустимой долей расходов в совокупном доходе семьи в пределах социальной нормы площади и нормативов потребления услуг.

При расчете величины субсидий на оплату коммунальных услуг, таких как водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, вывоз бытовых отходов, обслуживание лифтового хозяйства, отдельные виды услуг не исключаются из фактически предоставленных. При этом величина ежемесячных субсидий указывается в счет-фактуре.

Помимо субсидий, дополнительным источником финансирования являются членские взносы. Данные взносы характерны для некоммерческих управляющих организаций. В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса, члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива [3].

Таким образом, членские взносы - денежные средства, вносимые членами (домовладельцами) на покрытие расходов по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества товарищества (кооператива).

Предложенная учетная классификация источников финансирования деятельности управляющих организаций позволит организовать отдельный бухгалтерский учет всех поступающих средств в управляющие организации, а так же построить такую систему бухгалтерского учета, которая будет отвечать основным задачам, стоящим перед жилищно-коммунальным хозяйством. Кроме того, будет играть важную роль в организации аналитического учета расчетов в управляющих организациях. Дальнейшее развитие предложенной классификации источников финансирования деятельности управляющих организаций требует разработки классификации жилищно-коммунальных услуг, а также организацию расчетных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

### 1.3. Экономическая сущность расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве и учета задолженности

Наиболее важным критерием оценки деятельности любого предприятия, которое ставит перед собой цель - получение прибыли, является эффективность использования материальных, трудовых и финансовых ресурсов. Любая организация, в том числе и организация жилищно-коммунального комплекса, осуществляющая деятельность не может функционировать в одностороннем порядке. Одну из сторон взаимодействия составляют контрагенты.

Контрагент – одна из сторон в гражданско-правовых отношениях, а именно лица, учреждения, организации, связанные обязательствами по общему договору, сотрудничающие в процессе выполнения договора [141].

Поставщики и подрядчики – это организации, поставляющие различные товарно-материальные ценности (готовую продукцию, сырье, товары),

оказывающие услуги (посреднические, арендные, коммунальные) и выполняющие разные работы (строительные, ремонтные и т.д.).

Деятельность любой организации сопровождается расчетными операциями. Расчеты представляют собой важную составляющую текущей, финансовой и инвестиционной деятельности любой организации, обеспечивающую нормальное ее функционирование. Правовой основой расчетов служат обязательства, возникающие из договоров.

Расчеты – это категория, которая тесно связана с понятиями «платеж», «деньги», «денежные средства». Действующее законодательство не содержит понятия «расчеты». В большинстве случаев расчет определяется как действие, направленное на погашение денежного обязательства платежом, то есть исполнением. Так же расчет представляет собой платеж определенной денежной суммы.

Маркова М.В. в своем диссертационном исследовании рассматривает понятие расчетов как род взаимоотношений между субъектами хозяйственной деятельности, являющихся следствием исполнения обязательств и приводящих в будущем к изменениям структуры активов (при расчетах с дебиторами) или к их оттоку с одновременным уменьшением краткосрочных обязательств (при расчетах с кредиторами) [110, с.11].

По мнению Марковой М.В. роль расчетов, в системе бухгалтерского учета хозяйствующих субъектов, представляется так же чрезвычайно важной вследствие использования информации о них при оценке степени предпринимательского риска, ликвидности и платежеспособности организации, степени ее зависимости от внешних источников финансирования [110, с.11].

В настоящее время существуют различные варианты осуществления расчетных операций. Классификация расчетов представлена в таблице 2.

Кроме того, денежные расчеты подразделяются на наличные, когда должник вручает кредитору деньги в натуральной форме, и безналичные, т.е. расчеты по гражданско-правовым сделкам и иным основаниям с

использованием для этого денежных средств на банковских счетах. Неденежные расчеты – это исполнение обязательств неденежными средствами.

Таблица 2.

## Классификация расчетов организации.

Признак	Виды расчетов
Форма расчетов	1. Денежные 2. Неденежные
По категории контрагентов	1. Физические лица 2. Юридические лица
По моменту проведения платежей	1. Авансы (предварительная оплата) 2. Последующая оплата
По экономическому содержанию	1. С поставщиками и подрядчиками 2. С покупателями и заказчиками 3. С прочими дебиторами и кредиторами 4. Внутрихозяйственные расчеты
По отношению к среде предприятия	1. Внутренние 2. Внешние

Также к неденежным расчетам можно отнести списание дебиторской задолженности. В зависимости от используемой формы расчетов применяются соответствующие счета бухгалтерского учета. Виды расчетов представлены на рисунке 13.

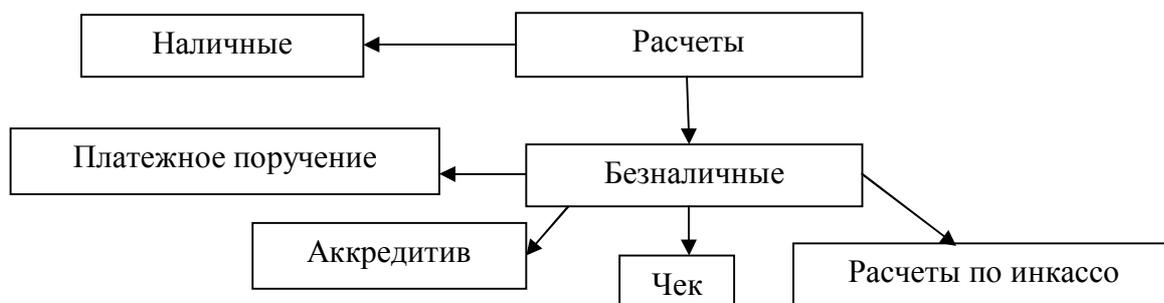


Рис. 13. Виды расчетов.

В соответствии со статьей 861 Гражданского кодекса наличные расчеты производятся гражданами, которые не связаны с осуществлением предпринимательской деятельности, а безналичные расчеты производятся между юридическими лицами, а также гражданами, которые связаны с осуществлением предпринимательской деятельности [2].

Структура безналичного денежного оборота характеризуется удельным весом каждой в общем объеме оборота и в зависимости от их форм. В

последние годы наибольший удельный вес в безналичном обороте занимают расчеты платежными поручениями, а также платежными требованиями.

Взаимоотношения субъектов хозяйствования строятся на договорных отношениях, имеющих юридическую силу по выполнению обязательств обеих сторон. Рациональная организация бухгалтерского учета и контроль за выполнением обязательств напрямую зависят как от достоверного и своевременного получения информации об управлении внутри хозяйствующего субъекта, так и от внешних пользователей, которые заинтересованы в результатах субъекта. Возникновение и необходимость бухгалтерского учета дебиторской и кредиторской задолженности изначально были связаны с предоставлением денежных средств и материальных ценностей в долг. По мере развития торговых отношений долговые обязательства увеличились и не только по количеству и суммам, но и по видам задолженности.

Организация, которая предоставляет товары (работы, услуги) в кредит, является кредитором, а организация, которая их получает – дебитором. В более широком смысле кредитор – это сторона в обязательстве, которая имеет право требовать от другой стороны исполнения обязательств, а дебитор – должник в обязательстве.

Дебиторская задолженность с юридической позиции это капитал организации-кредитора, но не всегда ее собственный. В узком смысле дебиторская задолженность – обязательства юридических лиц, причитающиеся организации [127, с. 611]. Имущественные требования данной организации к контрагентам, которые не оплатили товары, выполненные работы или оказанные услуги, являются типичными примерами дебиторской задолженности. Меньше всего дебиторская задолженность возникает в рамках недоговорных обязательств.

С позиции бухгалтерского учета дебитором является лицо, физическое или юридическое, которое имеет задолженность данному предприятию. Это могут быть организации, которые являются покупателями, и которые не оплатили

отгруженную или отпущенную ей продукцию и другие товары, кроме того, это могут быть рабочий или служащий, которые получили аванс на командировку или другие расходы, и многие другие должники.

Кредиторская задолженность – обязательства организации перед юридическими и физическими лицами, возникающие как результат хозяйственных взаимоотношений с ними, требующие погашения денежными или неденежными активами в установленные сроки [127, с.613]. Она возникает тогда, когда не совпадает время оплаты за товар или услуги и момент перехода права собственности на них, либо же когда не закончены расчеты между участниками по обязательствам.

Как правовая категория, кредиторская задолженность является предметом обязательных отношений между организацией и ее кредиторами. Организация владеет и пользуется данным видом задолженности, но она обязана вернуть часть имущества кредиторам.

Таким образом, кредиторская задолженность имеет двойственный характер: как часть имущества она принадлежит организации на правах владения или праве собственности; как объект обязательств – это долги организации перед кредиторами. Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете, а также в балансе в качестве долгов организации балансодержателя. Классификация кредиторской и дебиторской задолженности представлена на рисунке 14.

К дебиторской задолженности по экономическому содержанию следует отнести: задолженность покупателей и заказчиков, дочерних и зависимых обществ, задолженность участников по взносам в уставный капитал, выданные авансы. По сроку возникновения дебиторская задолженность подразделяется на текущую, просроченную и с истекшим сроком исковой давности. По срокам предоставления выделяют краткосрочную и долгосрочную дебиторскую задолженность. По возможности взыскания – надежная, сомнительная и безнадежная.



Рис. 14 Классификация дебиторской и кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность по экономическому содержанию подразделяется на задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность перед персоналом, задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами, задолженность перед дочерними и зависимыми обществами, задолженность по авансам полученным, векселя к уплате. По срокам возврата кредиторская задолженность бывает нормальная и просроченная.

По степени долговых обязательств и дебиторская и кредиторская задолженности бывают обеспеченные залогом, поручительством, банковской гарантией, необеспеченные.

В связи с этим бухгалтерский учет расчетных операций выполняет следующие задачи (рис. 15).

По мнению Кемаевой С.А отсутствие стандарта бухгалтерского учета расчетов организаций является серьезным препятствием в реформировании бухгалтерского учета расчетных операций [90, С.6].

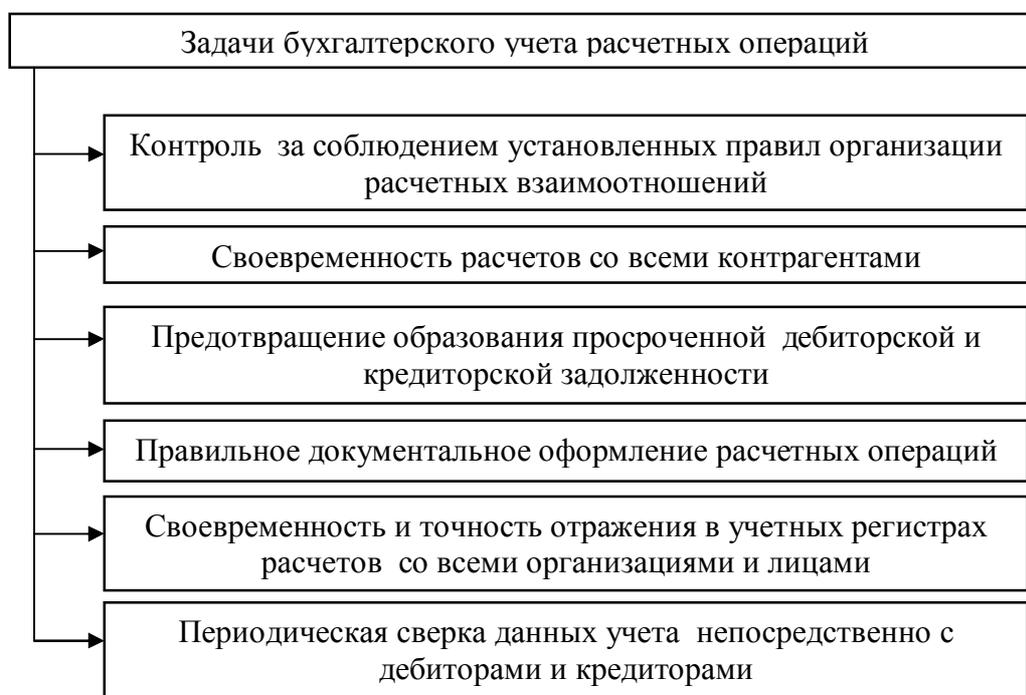


Рис. 15 Задачи бухгалтерского учета расчетных операций

От правильной организации расчетных операций зависит кругооборот хозяйственных средств, который в свою очередь влияет на общее состояние организации. Кроме того, для обеспечения работы любого хозяйствующего субъекта все сделки и связанные со сделками расчеты должны оформляться своевременно и на законной основе. В противном случае у организации возникнут проблемы на законодательном уровне, что впоследствии приведет к ухудшению финансового положения.

Чтобы избежать проблем необходимо постоянно контролировать сроки погашения дебиторской задолженности и не допускать, чтобы дебиторская задолженность стала просроченной, так как это негативно влияет на финансовое положение субъекта. В то же время необходимо контролировать и кредиторскую задолженность, так как в случае неплатежей и просрочки оплаты своих обязательств это негативно скажется на репутации организации.

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из наиболее важных сфер экономики России. Однако в настоящее время в нормативно-правовых документах нет единого определения категории "жилищно-коммунальное хозяйство".

Существуют как два подхода при определении понятия "жилищно-коммунальный". Первый подход основан на понимании терминов "жилищный" как относящийся к жилищному фонду, и "коммунальный" – как связанный с инженерными системами или сетями, т.е. водо-, тепло-, газо-, электрокоммуникациями. Второй подход базируется на понимании общего термина "жилищно-коммунальный", и связан со средой обитания, т.е. сферой жизнедеятельности людей.

При первом значении управление жилищно-коммунальным хозяйством понимается как управление жилищным фондом и прилегающей к нему или обеспечивающей его инженерно-коммуникационной инфраструктурой. Во втором случае управление жилищно-коммунальным хозяйством принимает значение управления всем комплексом хозяйства территории, связанного с проживанием социально-культурного сообщества на конкретной территории. Этот комплекс включает не только жилищный фонд с прилегающей к нему инженерной инфраструктурой, но и весь комплекс около жилищных структур с их технической, правовой, социальной, экономической, культурной, экологической и иными составляющими по месту проживания человека и социума.

Понятие "коммунальное" в целях унификации следует рассматривать как относящееся к городскому или муниципальному хозяйству (социально-экономическому комплексу территории). Жилищно-коммунальное хозяйство – это отрасль общественного сектора экономики, часть национальной экономики или народного хозяйства страны. Предприятия жилищно-коммунального комплекса, как правило, являются муниципальными унитарными,

соответственно административно подчинены местным органам исполнительной власти [99, с. 213].

Жилищно-коммунальное хозяйство необходимо рассматривать как взаимосвязанную систему в общем хозяйственном комплексе страны, которая является сложной экономической системой, состоящей из различных структур и подсистем, включающей предприятия разных форм собственности, которые своим функционированием оказывают существенное влияние на благосостояние ее населения и экономику страны в целом.

Продуктом эксплуатации жилищного фонда являются жилищные услуги, производимые при эксплуатации жилищного фонда для поддержания его в состоянии, соответствующем санитарным и техническим нормам. К ним относятся:

- техническое обслуживание жилищного фонда, включающее в себя ремонтно-эксплуатационные работы текущего и капитального характера;
- вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;
- обслуживание лифтов;
- уборка мест общего пользования и придомовой территории;
- благоустройство жилищного фонда и придомовой территории;
- предоставление информационно-коммуникационного обслуживания и др.

Предоставлением жилищных услуг занимаются предприятия жилищного фонда – юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и оказание жилищных услуг. Важной составляющей рыночных отношений являются договорные отношения между исполнителями и потребителями в процессе выполнения работ и оказания услуг, регулируемые нормами гражданского и жилищного законодательства.

Развитие материального производства, а также разделение труда в сфере жилищно-коммунальных услуг привели к разнообразию их видов, которые классифицируют по ряду признаков (табл. 3).

Таблица 3

## Классификация жилищно-коммунальных услуг.

Признак	Жилищно-коммунальные услуги
По характеру субъекта производства и объекта потребления услуги	1. Нематериальные (услуги дворников, уборщиков и др.) 2. Материальные (ремонт мест общего пользования, санитарно-технического оборудования, средств связи и др.)
По функциональному содержанию оказываемой услуги	1. Личные (содержание и текущий ремонт квартиры). 2. Услуги, создающие новые товары (строительство жилья по индивидуальным заказам населения) 3. Услуги, восстанавливающие потребительские свойства бывших в употреблении товаров (ремонт жилищ, сантехники и др.) 4. Интеллектуальные услуги (например, реклама)
По отношению к общественным фондам потребления	1. Платные, оплачиваемые потребителем услуги 2. Бесплатные, оказываемые за счет бюджетных средств
По форме потребления	1. Индивидуальные (жилье) 2. Коллективные (водопровод, канализация, места общего пользования и др.)

По нашему мнению, данную классификацию услуг необходимо дополнить следующими классификационными признаками:

1. В зависимости от этапа оказания услуг: идеальная и реальная жилищно-коммунальная услуга. Идеальная услуга – это абстрактная теоретическая модель того или иного вида сервисной деятельности. Она включает в себя правила обслуживания населения и технологию оказания услуги. Реальная жилищно-коммунальная услуга - это конкретные действия, которые направлены на удовлетворение потребностей населения. Услуги в их реальном исполнении всегда отличаются от идеальных. Реальные жилищно-коммунальные услуги индивидуализированы по исполнителям, потребителям и условиям их оказания.

2. В зависимости от срока оказания услуги: обычные – в соответствии с нормативными сроками оказания услуги (например, текущий и капитальный ремонт), и срочные (например, устранение аварий жилищно-коммунального хозяйства и их последствий).

3. По периодичности потребления: жилищно-коммунальные услуги постоянного спроса, услуги периодического спроса, услуги сезонного спроса. К услугам постоянного спроса можно отнести потребность в энерго-, водо-, газоснабжении. К услугам периодического спроса можно отнести сантехнические работы. К услугам сезонного спроса – отопление.

Основой организации качественного синтетического и аналитического учета расчетов с населением является структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которая зависит от формы собственности на жилищный фонд [110, с.16].

Жилищно-коммунальные услуги по своему составу и структуре можно разделить на две группы (рис. 16).

По мнению Дементьевой Н.В. для жилищно-коммунальных услуг характерны: принадлежность к группе жизнеобеспечения, социальная значимость, низкая заменяемость другими услугами [81, с.7-8].

Расчеты представляют собой важную составляющую текущей, финансовой и инвестиционной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса. Правовой основой расчетов служат обязательства, возникающие из договоров, которые заключены с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг и с обслуживающими организациями на содержание и ремонт многоквартирного дома.

Существующее разнообразие жилищно-коммунальных услуг вызывает необходимость построения такой системы бухгалтерского учета, которая позволила бы вести учет всех выделенных объектов в жилищно-коммунальном хозяйстве.



Рис. 16. Структура жилищно-коммунальных услуг.

Кроме того, правильная организация расчетных отношений позволит разработать наиболее эффективную модель взаимоотношений между организациями жилищно-коммунального хозяйства и принять наиболее выгодные управленческие решения.

## 2. Методика бухгалтерского учета расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве

### 2.1. Особенности расчета и бухгалтерский учет платы за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях

Сфера жилищно-коммунального характера имеет свои особенности. К ним можно отнести: многоотраслевой характер и особую структуру затрат на производство коммунальных услуг, а также разнохарактерных конечных потребителей. Деятельность по управлению многоквартирным домом (коттеджными поселками) носит непрерывный характер и сопровождается финансовыми потоками.

Одной из сторон деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства являются управляющие компании. Все услуги, оказываемые населению управляющими организациями делятся на жилищные и коммунальные.

Жилищные услуги – виды деятельности по эксплуатации дома, повышению и сохранению комфортности проживания и поддержанию объекта в исправном состоянии [87]. Жилищные услуги оплачиваются исходя из общей площади квартиры каждого жильца.

Вопреки мнению некоторых собственников жилья, жилищные услуги не подлежат тарифному регулированию. Их стоимость утверждается собственниками многоквартирного дома на общем собрании. При этом управляющие организации могут отстаивать предлагаемый жильцам тариф [87].

В социальном жилье, домах, не выбравших форму управления, а также домах, не утвердивших собственный тариф на главную жилищную услугу по содержанию и ремонту жилья, этот сервис оплачивается по тарифам, устанавливаемым муниципальными властями.

К коммунальным относятся услуги, которые невозможно предоставлять без участия предприятий-монополистов [87]. Данные услуги направлены на

обеспечение жилья природными и энергетическими ресурсами, подлежат тарифному регулированию и оплачиваются либо подушно (по устанавливаемым властями нормативам потребления), либо — по показаниям установленных узлов учета (т. е. исходя из объемов потребляемого ресурса). Отвечают за поставку коммунальных услуг потребителю товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и управляющие компании. Согласно действующему законодательству, управляющие компании — исполнители коммунальных услуг, поскольку они обслуживают внутридомовые инженерные системы, являющиеся общедолевой собственностью владельцев дома.

Классическая квартира в жилом доме (коттедж) потребляет четыре вида энергоресурсов. Это электроэнергия, газ, вода и тепло. Учет каждого из них имеет принципиальные отличия. Расчет размера платы за коммунальные ресурсы, осуществляется в соответствии с постановлением Правительства № 354 (приложение 10).

Согласно законодательству Российской Федерации граждане, проживающие в многоквартирных домах (коттеджах), обязаны оплачивать весь объем электроэнергии, поступившей в дом [34]. Объем поступившей электроэнергии в дом делится на внутридомовый и поквартирный расход.

Существуют две методики начисления платы в многоквартирном доме. Если в квартире установлен индивидуальный прибор учета, то в расчет берутся его показания, и определяется доля данной квартиры в сумме, которую жильцы дома должны заплатить за общедомовое энергопотребление. Этот алгоритм приблизительно учитывает тот простой факт, что обитатели разных квартир с разной интенсивностью пользуются местами общего пользования. Причем, если снизить квартирное потребление электроэнергии, то и плата за общедомовые нужды снизится.

Если же прибора учета в квартире нет, то расчет ведется по нормативу, который учитывает потребление и в квартире, и в местах общего пользования.

Однако норматив не учитывает особенностей потребления в каждом конкретном доме и является общим для всех. Поэтому предусмотрен механизм корректировки платы для потребителей, не имеющих индивидуальных приборов учета в квартире.

Общий счетчик может фиксировать и потери электроэнергии, и несанкционированное потребление. Типичный источник несанкционированных подключений – объекты «малого бизнеса». При установлении факта несанкционированного подключения к электросетям, жителям необходимо обратиться в управляющую компанию с требованием провести контроль электросетей дома, более того, настоять на своем присутствии.

Таким образом, установка общедомового счетчика позволит увидеть подомовую картину энергопотребления. Разница между общедомовым потреблением и потреблением внутри квартир распределяется на собственников пропорционально поквартирному потреблению электроэнергии. Сумма счетов собственникам квартир за электроснабжение мест общего использования, выставляемых им со стороны управляющей компании, должна быть равна счету, который выставляет ресурсоснабжающая организация исходя из потребленной домом электроэнергии за вычетом индивидуальных показаний поквартирных счетчиков.

Одним из важных этапов усовершенствования расчетов за услуги по водопотреблению и водоотведению является переход на расчеты по показаниям индивидуальных приборов учета - водосчетчик. Начисления жителям за потребленную холодную и горячую воду по показаниям общедомовых приборов учета проводятся по усредненным показателям, не учитывая фактического водопотребления конкретной квартиры. В этом случае приходится платить за посторонних пользователей, которые потребляют коммунальные ресурсы, но не оплачивают их. Установив индивидуальный прибор учета воды, оплата будет производиться только за ту воду, которая была действительно потреблена.

Предусматривая возможность установки общедомовых (общих) приборов учета холодной и горячей воды предполагалось получить заметную экономию, как для граждан, так и для обслуживающих компаний. Однако на практике сложилась несколько иная ситуация. Известно, что показания общедомового счетчика распределяются на все квартиры, где нет внутриквартирного прибора учета. Однако часто указанную разницу распределяют между всеми квартирами, в т.ч. и оборудованными счетчиками. В частности, это может быть связано с тем, что не всегда собственники прописаны в своих квартирах. В этом случае, по данным управляющей компании в квартире никто не проживает, а, следовательно, и не потребляет услугу. При этом квартира может сдаваться собственником в аренду, что автоматически влечет за собой расходование ресурсов. При распределении разницы между общими показаниями внутридомовых и внутриквартирных приборов учета, такие нюансы не учитываются, и разница распределяется на всех зарегистрированных жильцов. Для решения данной проблемы, по нашему мнению, в обязательном порядке необходимо ввести норму, обязывающую оборудовать все квартиры счетчиками на воду.

Другой важнейшей категорией коммунальных услуг является отопление. На сегодняшний день наиболее популярным способом решения задачи поквартирного учета потребляемого тепла является установка единого теплосчетчика на многоквартирный дом (коттедж), по показаниям которого осуществляются расчеты с теплоснабжающей организацией, и распределение суммарного потребленного количества тепла по квартирам по более или менее объективному критерию. Этим критерием может быть площадь квартиры (коттеджа) или ее объем.

Таким образом, реформа жилищно-коммунального хозяйства привела к тому, что потребитель стал перед выбором: или продолжать платить по нормативам, которые неизвестным образом увеличиваются, или переходить на учет своего потребления, с целью получения реальной цифры потребленного

энергоресурса. В западных странах уже давно применяется индивидуальный учет всех энергоресурсов. В России индивидуальный учет таких видов ресурсов, как газ, отопление, вода не достаточно распространен. При отсутствии индивидуальных приборов учета энергоснабжающие организации для определения потребления прибегают к вычислению так называемого норматива. Норматив — это средняя величина энергопотребления, определенная для конкретной местности. Средняя величина зачастую завышается, с целью покрытия неравномерности потребления или выравнивания дисбаланса. Переход на индивидуальный учет даст целый ряд преимуществ, как для потребителей, так и для поставщиков, а именно:

1. Позволит определить реальные цифры потребления, отталкиваясь от которых можно более корректно определять тарифы.

2. Откроет возможность экономии для индивидуальных пользователей, и как следствие, к общей экономии энергоресурсов [181].

Отметим, что внедрение индивидуального учета не является новой проблемой. С подобной ситуацией сталкивались практически все европейские страны, где проблема экономии энергоресурсов встает все более остро. По этой причине в Европе уже давно уделяется большое внимание развитию энергосберегающих технологий, а также разработке различных приборов учета энергоресурсов.

Размеры платы за техническое обслуживание лифтов, а также домофонов и вывоз твердых бытовых отходов не относятся к коммунальным услугам, тарифы на данные виды услуг не подлежат государственному регулированию и оплачиваются в соответствии с договорами, заключенными между управляющими компаниями и организациями, которые оказывают вышеуказанные услуги.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственники помещений в

многоквартирном доме определяют на общем собрании с учетом предложений управляющей компании.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан уровень возмещения затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг за 2011 год составил 77,8% (в 2010г. – 76,7%) В 2012 году уровень возмещения затрат составил 81,9 % (табл. 4) [187].

Таблица 4.

Динамика уровня возмещения населением затрат на производство жилищно-коммунальных услуг.

	2010 г.		2011 г.		2012 г.	
	По действующим тарифам, %	Фактически, %	По действующим тарифам, %	Фактически, %	По действующим тарифам, %	Фактически, %
По всем жилищно-коммунальным услугам	76,7	74,6	77,8	75,3	81,9	78,5
Жилищные услуги	100,0	94,7	100,0	95,3	100	96,4
Коммунальные услуги, в т.ч.	70,2	69,0	71,0	69,3	76,3	73,0
Электроснабжение	59,5	59,5	58,2	58,2	56,6	56,5
Водоснабжение	96,3	96,3	98,3	93,7	98,8	97,5
Водоотведение	92,8	88,7	99,3	94,7	99,8	98,1
Снабжение сетевым газом	86,6	86,8	84,8	84,3	81,5	80,7
Горячее водоснабжение	54,7	47,1	55,0	52,7	75,3	64,9
Отопление	64,5	63,5	67,9	64,9	85,4	77,4

Анализируя динамику уровня возмещения населением затрат на производство жилищно-коммунальных услуг, можно сделать вывод, что по жилищным услугам в целом уровень возмещения затрат в 2012 году составил 95,4 %, что на 1,1% больше, чем в 2011 году. По коммунальным услугам уровень возмещения затрат в 2012 году фактически составил 73 %, что на 0,7% больше, чем в 2011 году.

Как видим, фактически оплаченный населением уровень возмещения затрат на производство жилищно-коммунальных услуг (с учетом реальных

платежей населения и погашения задолженности прошлых лет) в 2012 г. составляет 78,5% (в 2011г. – 75,3%), при этом он ниже запланированного в среднем на 3,4 % [187].

Несмотря на наличие индивидуальных и общедомовых приборов учета, при оплате коммунальных услуг возникает положительная разница, то есть управляющая компания собирает денежных средств с населения больше, чем перечисляет в ресурсоснабжающие организации. Таким образом, актуальным становится вопрос сверки начисления платы за коммунальные услуги, а именно: сумм начисленных, собранных и фактически израсходованных.

В соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, управляющая организация обязана предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме (собственникам коттеджей в поселке) ежегодный отчет о выполнении договора управления [3].

В настоящее время наиболее распространена следующая схема: все денежные средства от собственников жилья за оплату коммунальных услуг поступают в управляющую компанию. Далее управляющая компания распределяет полученные средства между ресурсоснабжающими организациями, а часть оставляет себе. Остаток средств должен расходоваться на обслуживание и ремонт домов. Но это только в теории. На практике, денежные средства, которые остаются в распоряжении управляющей компании, так же уходят ресурсоснабжающим организациям в качестве покрытия долгов неплательщиков. При этом такую схему используют только добросовестные управляющие компании.

Однако есть ряд недобросовестных управляющих компаний, которые используют различные способы незаконного обогащения, в частности, допускают расходование полученных от жильцов денежных средств на выплату завышенной заработной платы работникам управляющих организаций, самовольно устанавливают расценки за оказанные услуги, а также совершают хищений денежных средств, поступивших от граждан.

По данным пресс-службы Министерства внутренних дел по Республике Татарстан, с начала 2012 года было выявлено 27 преступлений и возбуждено 16 уголовных дел в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Причиненный ущерб составил более 30 миллионов рублей. Наибольшее количество преступлений совершается по фактам хищений денежных средств, поступивших в качестве оплаты за коммунальные услуги от граждан и на проведение капитального ремонта многоквартирных домов [195].

Потапов В.В. в своем диссертационном исследовании отмечает, что порядок формирования учетной информации о доходах от оказания жилищно-коммунальных услуг, обусловленный разделением функций между субъектами системы управления жилищно-коммунальным хозяйством и организацией договорных отношений в этой отрасли, в определенной степени зависит от их характера при взаимодействии управляющей жилищной организации, организаций – производителей услуг и населения [136, с.11].

По мнению Усмановой Т.Х. целью бухгалтерского учета системы жилищно-коммунального хозяйства заключается в обеспечении целостности и единства учета организации [165, с. 26]

Многообразие способов внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, нюансы начисления данной платы собственникам помещений обуславливает особое внимание к порядку учета расчетов с контрагентами управляющих компаний.

В настоящее время существуют различные варианты расчетов за коммунальные услуги.

В соответствии пунктом 6.2. статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации установлен порядок, при котором управляющая организация, получая плату за коммунальные услуги, самостоятельно осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими организациями (рис. 17) [3].

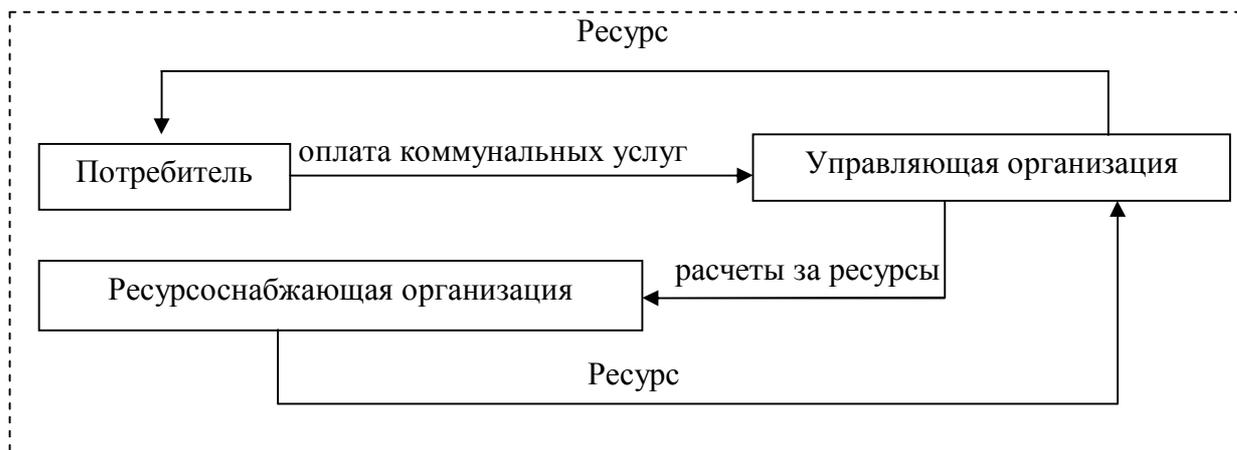


Рис. 17. Схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

На схеме видно, что управляющая организация получает плату за жилищно-коммунальные услуги от потребителей, затем приобретает ресурсы коммунальных услуг у ресурсоснабжающих организаций и поставляет данные ресурсы потребителям.

В бухгалтерском учете управляющей организации данная схема будет отражена следующим образом (табл. 5).

Таблица 5.

Бухгалтерский учет расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1.	Приобретены у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы	20	60
2.	Отражен «входной» НДС	19	60
3.	«Входной» НДС принят к вычету	68	19
4.	Перечислена ресурсоснабжающим организациям оплата по договору (в виде стоимости приобретенных ресурсов)	60	51
5.	Начислена собственникам плата за коммунальные услуги	76	90-1
6.	Начислен НДС	90-3	68
7.	Списаны понесенные затраты в виде стоимости коммунальных ресурсов	90-2	20
8.	Поступили платежи собственников помещений	50,51	76

Вторая схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги является наиболее простой (рис. 18).

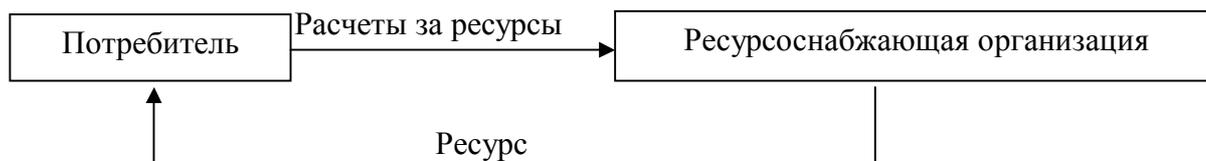


Рис. 18. Схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

На данных схемах видно, что «коммунальная услуга» может быть оказана и управляющим и ресурсоснабжающими организациями.

В настоящее время управляющие организации часть своих обязанностей передают единым расчетно-кассовым центрам. Единый расчетно-кассовый центр - это организация, основной задачей которой является ведение расчета общей суммы коммунальных платежей для населения.

Функции единых расчетно-кассовых центров можно представить в виде схемы (рис. 19).

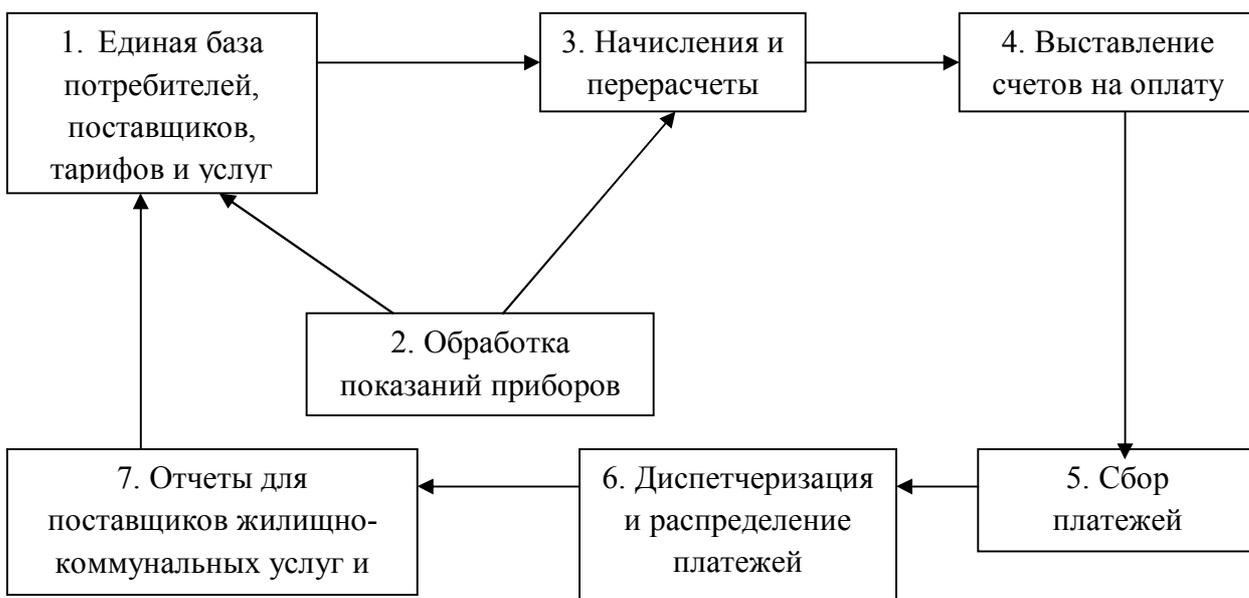


Рис. 19. Функции единых расчетно-кассовых центров.

Единые расчетно-кассовые центры могут выполнять не все функции одновременно. В большинстве случаев единые центры оказывают посреднические операции по расчету и начислению коммунальных услуг, а также по учету поступивших коммунальных платежей.

В данном случае схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги через единые расчетно-кассовые центры будет выглядеть следующим образом:

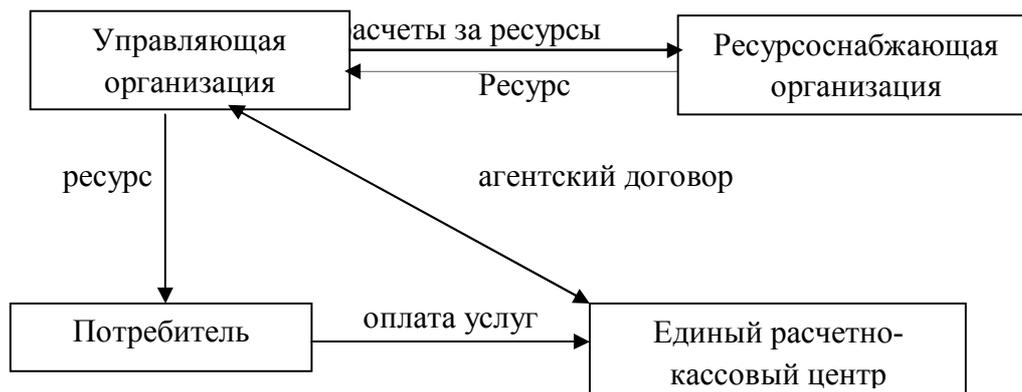


Рис. 20. Схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги через единые расчетно-кассовые центры.

Но зачастую на практике единые расчетно-кассовые центры осуществляют расчеты с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно. Такой вариант расчетов является наиболее оптимальным для управляющих организация, поскольку плата за коммунальные услуги поступает в единые расчетно-кассовые центры, минуя счета управляющих организаций, и в полном объеме перечисляются на счета поставщиков коммунальных услуг. Схема расчетов имеет следующий вид (рис.21):

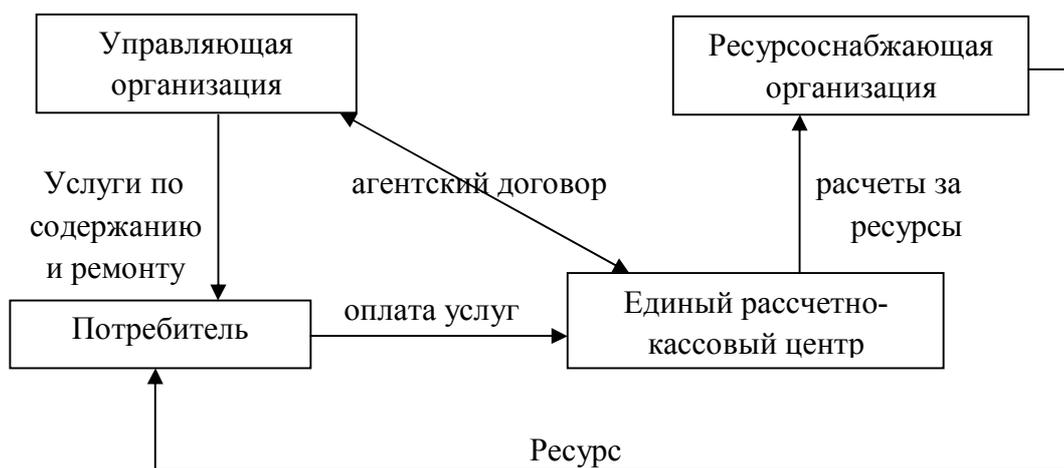


Рис. 21. Схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги через единые расчетно-кассовые центры.

При последнем варианте расчетов единый расчетно-кассовый центр производит распределение («расщепление») платежей. Часть платежей отправляется ресурсоснабжающим организациям, а часть, на основании агентского договора отправляется управляющим организациям для оказания

услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

Для учета расчетов с привлечением единого расчетно-кассового центра в экономической литературе рекомендуют к счету 76 открыть два субсчета: субсчет 5 «Задолженность перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг» и субсчет 6 «ЕРКЦ». В бухгалтерском учете управляющей организации расчеты за жилищно-коммунальные услуги будут выглядеть следующим образом (табл. 6).

Единые расчетно-кассовые центры ведут аналитический учет по каждому плательщику (начисление и оплата), но организациям жилищно-коммунального хозяйства (управляющим организациям) обычно передаются только сводные данные по начислению и полученной оплате, поэтому управляющая организация будет отражать в своем бухгалтерском учете сводную задолженность граждан по жилищно-коммунальным услугам, которую должен собрать с граждан единый расчетно-кассовый центр.

Таблица 6.

Бухгалтерский учет расчетов за жилищно-коммунальные услуги через единые расчетно-кассовые центры.

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1.	Получены счета поставщиков за жилищно-коммунальные услуги	20	60
2.	Отражен НДС	19	60
3.	Получены счета от единого расчетно-кассового центра за услуги по начислению и сбору денег от населения, а также прочие общехозяйственные расходы	26	60
4.	Отражен НДС	19	60
5.	Отражено начисление жилищно-коммунальных услуг населению по справке единого расчетно-кассового центра	76.6	90
<p>Управляющая организация бухгалтерском учете может отразить сумму задолженности граждан только как задолженность единого расчетно-кассового центра по сбору платежей с граждан. В свою очередь, единый расчетно-кассовый центр не будет признавать и отражать на своем балансе долг перед управляющей организацией, так как для него эти средства являются транзитными.</p>			

## Окончание таблицы 6

	Получена оплата от населения	50,51	76.5
	Единый расчетно-кассовый центр перечислил платеж поставщикам жилищно-коммунальных услуг (за вычетом вознаграждения)	76.5	51
6.	Начислен НДС	90	68
7.	Списаны расходы	90	20,26
8.	Отражен финансовый результат	90 (99)	99 (90)

Таким образом, одним из основных моментов организации работы управляющих организаций является установление договорных отношений с населением и с единым расчетно-кассовым центром. Договорные отношения с единым расчетно-кассовым центром могут быть составлены, в том числе, и по агентскому договору.

Управляющая компания «Заречье» осуществляет управление 584 многоквартирными домами, общей площадью 1 141 269,67 м<sup>2</sup> и включает в себя 7 жилищно-эксплуатационных участков: ООО «ЖЭУ «Центральный», ООО «ЖЭУ «Адмиралтейская слобода», ООО «ЖЭУ «Залесный», ООО «ЖЭУ «Пороховая слобода», ООО «ЖЭУ «Телевышка», ООО «ЖЭУ «Юдино», ООО «ЖЭУ «Ягодная слобода».

Управляющей компании «Заречье» по жилищно-эксплуатационному участку «Ягодная слобода» за март 2013 года были выставлены счета ресурсоснабжающими организациями на оплату коммунальных услуг на общую сумму 1305126,94 руб. (в т.ч. НДС 199087,62 руб.).

Общая сумма приобретенных коммунальных услуг управляющей компанией «Заречье» представлена в таблице 7.

Таблица 7.

## Общая сумма приобретенных коммунальных услуг в УК «Заречье».

Вид предоставляемой услуги	Начислено к оплате (руб.)
Водоснабжение (МУП «Водоканал»)	90975,36
Канализация (МУП «Водоканал»)	69361,25
Отопление (МУП ПО «Казэнерго»)	692425,88
Электроснабжение (ОАО «Татэнерго»)	452367,45
Итого коммунальные услуги	1305129,94

Управляющей компанией «Заречье» за март 2013 года по жилищно-эксплуатационному участку «Ягодная слобода» было начислено собственникам помещений многоквартирного дома 892550,44 руб. в качестве платы за коммунальные ресурсы. Кроме того за услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома управляющая компания выставила счета на сумму 1855759,62 руб. (в т.ч. НДС 84703,16 руб.). По данным выписки банка на расчетный счет управляющей компании «Заречье» поступили средства от населения за жилищно-коммунальные услуги в сумме 2860879,16 (с учетом задолженности предыдущих периодов). Ресурсоснабжающим организациям управляющая компания заречье оплатила 1305129,94 руб.

Бухгалтерский учет доходов и расходов в управляющей компании «Заречье» представлен в таблице 8.

Таблица 8.

Бухгалтерский учет доходов и расходов в управляющей компании  
«Заречье».

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма, тыс руб.
Сформирована задолженность поставщику за коммунальные услуги	20	60	1106042,35
Отражен «входной» НДС по коммунальным ресурсам	19	60	199087,62
«Входной» НДС принят к вычету	68	19	199087,62
Отражены расходы по управлению и содержанию общего имущества	20, 26	02, 10, 69, 70, 71, 76, 60	1771056,46
Отражен НДС по содержанию общего имущества	19	60, 76	84703,16
Отражена продажа коммунальных услуг	62	90.1	892550,44
Списана себестоимость коммунальных услуг	90.2	20	921767,69
Начислен НДС	90-3	68	140608,63
Отражена продажа услуг по содержанию общего имущества	62	90.1	1961806,61
Начислен НДС	90.3	68	299258,64
Списана себестоимость услуг по управлению и содержанию общего имущества	90.2	20, 26	1852294,57
Поступили платежи от населения	51	62	2860879,16
Погашена задолженность перед ресурсоснабжающими организациями	60	51	1305129,94

В данной схеме учета расчетов в УК «Заречье» имеются недостатки: средства, поступающие от населения не распределяются по видам услуг, оплата производится из тех средств, которые находятся на расчетном счете управляющей компании (не зависимо от того, сколько средств поступило от того или иного многоквартирного дома), т.е. не происходит «расщепления» платежей. Следовательно, не исключено нецелевое расходование поступающих от населения средств.

По нашему мнению, в целях сокращения нецелевого расходования поступивших от населения средств в управляющей компании целесообразно учет доходов и расходов по каждому многоквартирному дому вести на отдельном балансе. Для этого в учет управляющей компании необходимо ввести счет 79 «Внутрихозяйственные расчеты». Важно отметить, что действующим законодательством не предусмотрены ограничения по количеству обособленных структурных подразделений организации. При этом необходимо организовать аналитический учет расчетов в обособленном структурном подразделении. Предлагаемая структура счета 79 «Внутрихозяйственные расчеты» представлена в таблице 9.

Таблица 9.

Предлагаемая структура счета 79 «Внутрихозяйственные расчеты».

<b>Структура счета 79 «Внутрихозяйственные расчеты»</b>		
<b>Субсчет 1 порядка</b>	<b>Аналитические счета</b>	
	<b>2 порядка</b>	<b>3 порядка</b>
1. Многоквартирный дом № 1 (коттеджный поселок № 1)	1. Коммунальная услуга	1. Водоснабжение
2. Многоквартирный дом № 2 (коттеджный поселок № 2)		2. Канализация
3. Многоквартирный дом № 3 (коттеджный поселок № 3)		3. Энергообеспечение
4. Многоквартирный дом № 4 (коттеджный поселок № 4) и т.д.	2. Жилищная услуга	4. Отопление
		5. Газоснабжение
		1. Управление общим имуществом
		2. Содержание общего имущества
		3. Текущий ремонт.
		4. Капитальный ремонт.

Кроме того, для отражения затрат по каждому виду услуг необходимо к счету 20 открыть субсчет 1 «Затраты по предоставленным жилищно-коммунальным услугам» и организовать аналитический учет в разрезе каждого многоквартирного дома (коттеджного поселка) и жилищно-коммунальной услуги. Предлагаемая структура счета 20.1 «Затраты по предоставленным жилищно-коммунальным услугам» представлена в таблице 10.

Таблица 10

Предлагаемая структура счета 20.1 «Затраты по предоставленным жилищно-коммунальным услугам».

<b>Структура счета</b>	
<b>Субсчет 1 порядка</b>	<b>Субсчет 2 порядка</b>
1. Многоквартирный дом № 1 (коттеджный поселок № 1)	1. Затраты по водоснабжению
2. Многоквартирный дом № 2 (коттеджный поселок № 2)	2. Затраты по канализации
3. Многоквартирный дом № 3 (коттеджный поселок № 3)	3. Затраты по энергообеспечению
4. Многоквартирный дом № 4 (коттеджный поселок № 4) и т.д.	4. Затраты по отоплению
	5. Затраты по газоснабжению
	6. Затраты по управлению
	7. Затраты по содержанию
	8. Затраты по текущему ремонту
	9. Затраты по капитальному ремонту

В целях сопоставления выставленных счетов ресурсоснабжающими организациями и сумм, начисленных населению в качестве платы за жилищно-коммунальные услуги, необходимо организовать аналитический учет по счету 90 «Продажи» (таблица 11).

Таблица 11

Предлагаемая структура счета 90 «Продажи».

<b>Структура счета 90 «Продажи»</b>		
<b>Субсчет 1 порядка</b>	<b>Аналитические счета</b>	
	<b>2 порядка</b>	<b>3 порядка</b>
1. Выручка 2. Себестоимость коммунальных услуг 3. Налог на добавленную стоимость	1. Многоквартирный дом № 1 (коттеджный поселок № 1)	1. Услуги по водоснабжению 2. Услуги по канализации 3. Услуги по энергообеспечению 4. Услуги по отоплению 5. Услуги по газоснабжению

Окончание таблицы 11

9. Прибыль/убыток от продаж	2. Многоквартирный дом № 2 (коттеджный поселок № 2)	6. Услуги по управлению 7. Услуги по содержанию 8. Услуги по текущему ремонту 9. Услуги по капитальному ремонту
	3. Многоквартирный дом № 3 (коттеджный поселок № 3)	
	4. Многоквартирный дом № 4 (коттеджный поселок № 4) и т.д.	

Следовательно, общую схему расчетов в управляющей компании можно представить следующим образом (рис. 22).

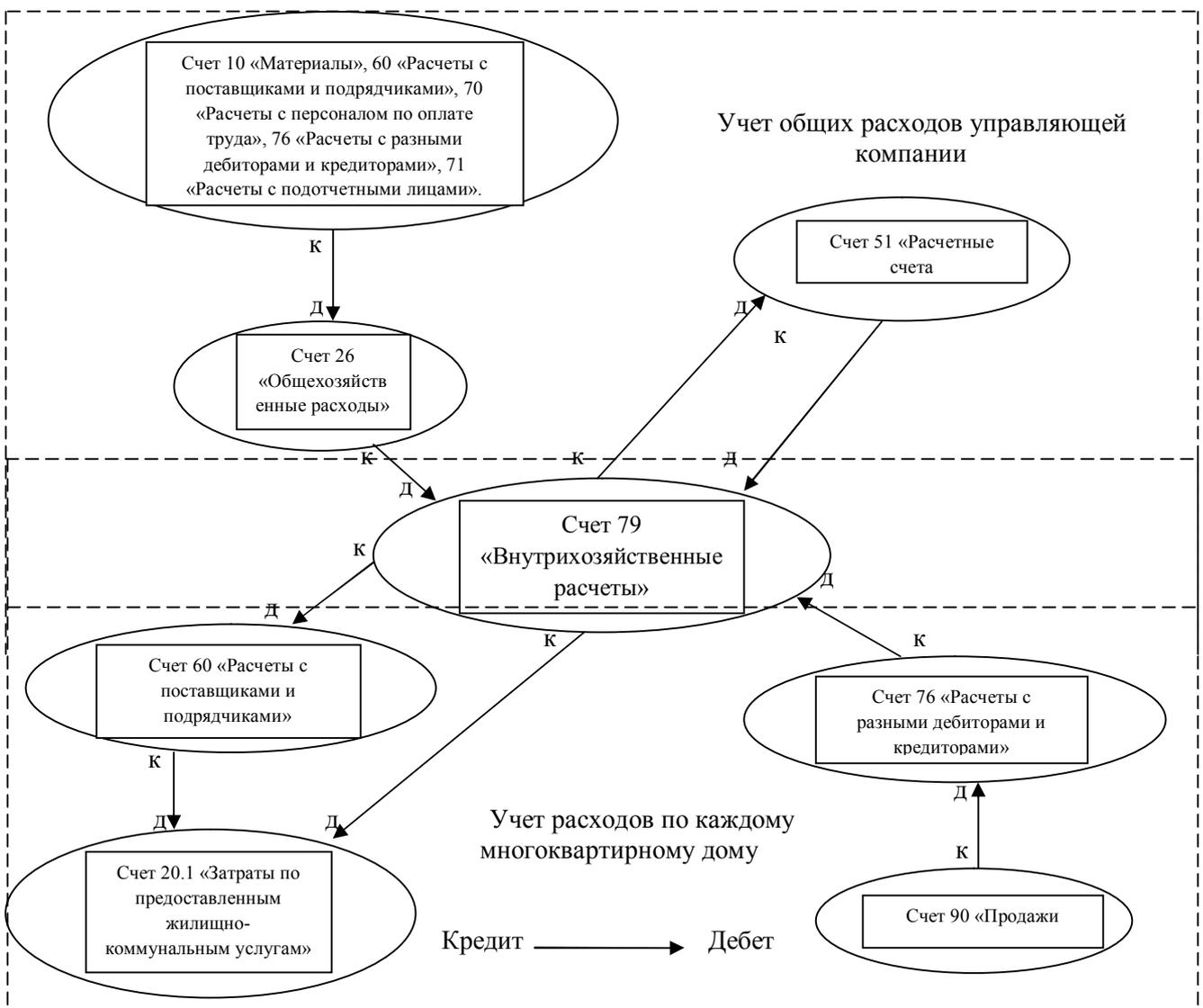


Рис. 22 Общая схема бухгалтерского учета расчетов в управляющей компании

Предлагаемые подходы к организации аналитического учета могут быть использованы при построении управленческого и финансового учета, т.е. при разработке смет и контроле величины доходов и расходов управляющей компании.

Предлагаемая схема бухгалтерского учета расчетов с населением, ресурсоснабжающими и иными организациями в управляющей компании представлена в таблице 12.

В случае если управляющая компания начислила больше, чем оплатила ресурсоснабжающим организациям, то, по нашему мнению, необходимо в следующем месяце на эту же сумму уменьшить сумму начисления по коммунальным платежам населению. Если управляющая компания начислила меньше, чем выставили счета ресурсоснабжающие организации, необходимо сделать перерасчет и доначислить недостающую сумму (Дебет 76 Кредит 90).

Таблица 12.

**Предлагаемая схема бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющей компании**

№	Содержание операции	Дебет	Кредит
<b>Учет общих расходов управляющей компании</b>			
1.	Оплачены услуги ресурсоснабжающим организациям	79	51
2.	Поступила плата от населения	51	79
3.	Отражены расходы по управлению и содержанию многоквартирного дома (коттеджного поселка)	26	10,60,70,76, 71.
4.	Отражен НДС	19	60,76
5.	«Входной» НДС принят к вычету	68	19
6.	Переданы структурным подразделениям расходы по содержанию и управлению многоквартирным домом (коттеджным поселком)	79	26
<b>Учет расходов по каждому многоквартирному дому (МКД 1)</b>			
7.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (водоснабжение) для многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.1	60
8.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (канализация) для многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.2	60
9.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (электроэнергия) для многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.3	60

## Продолжение таблицы 12

10.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (отопление) для многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.4	60
11.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (газоснабжение) для многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.5	60
12.	Отражен НДС	19	60
13.	«Входной» НДС принят к вычету	68	19
14.	Распределены расходы по управлению многоквартирным домом № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.6	79.1.2.1
15.	Распределены расходы по содержанию многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.7	79.1.2.2
16.	Распределены расходы по текущему ремонту многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.8	79.1.2.3
17.	Распределены расходы по капитальному ремонту многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	20.1.1.9	79.1.2.4
18.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (водоснабжение) многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	76	90.1.1.1
19.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (канализация) многоквартирного дома № 1	76	90.1.1.2
20.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (энергообеспечение) многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	76	90.1.1.3
21.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (отопление) многоквартирного дома № 1	76	90.1.1.4
2.	Отражена продаж коммунальных услуг населению (газоснабжение) многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	76	90.1.1.5
23.	Отражена продажа жилищных услуг населению (управление многоквартирным домом № 1, коттеджного поселка № 1)	76	90.1.1.6
24.	Отражена продажа жилищных услуг населению (содержание многоквартирного дома № 1, коттеджного поселка № 1)	76	90.1.1.7
25.	Отражена продажа жилищных услуг населению (текущий ремонт многоквартирного дома № 1, коттеджного поселка № 1)	76	90.1.1.8
26.	Отражена продажа жилищно-коммунальных услуг населению (капитальный ремонт многоквартирного дома № 1, коттеджного поселка № 1)	76	90.1.1.9
27.	Начислен НДС по водоснабжению	90.3.1.1	68
28.	Начислен НДС по канализации	90.3.1.2	68
29.	Начислен НДС по электроснабжению	90.3.1.3	68
30.	Начислен НДС по отоплению	90.3.1.4	68
31.	Начислен НДС по газоснабжению	90.3.1.5	68
32.	Начислен НДС по управлению многоквартирным домом № 1	90.3.1.6	68
33.	Начислен НДС по содержанию многоквартирного дома № 1	90.3.1.7	68

Продолжение таблицы 12

34.	Начислен НДС по текущему ремонту многоквартирного дома № 1	90.3.1.8	68
35.	Начислен НДС по капитальному ремонту многоквартирного дома № 1	90.3.1.9	68
36.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) за водоснабжение	79.1.1.1	76
37.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) за канализацию	79.1.1.2	76
38.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) за электроснабжение	79.1.1.3	76
39.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) за отопление	79.1.1.4	76
40.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) за газоснабжение	79.1.1.5	76
41.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) на управление общим имуществом	79.1.2.1	76
42.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) на содержание общего имущества	79.1.2.2	76
43.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) на текущий ремонт	79.1.2.3	76
44.	Учтена плата от населения (многоквартирный дом № 1, коттеджный поселок № 1) на капитальный ремонт	79.1.2.4	76
45.	Произведена оплата услуг ресурсоснабжающей организации (водоснабжение)	60	79.1.1.1
46.	Произведена оплата услуг ресурсоснабжающей организации (канализация)	60	79.1.1.2
47.	Произведена оплата услуг ресурсоснабжающей организации (электроснабжение)	60	79.1.1.3
48.	Произведена оплата услуг ресурсоснабжающей организации (отопление)	60	79.1.1.4
9.	Произведена оплата услуг ресурсоснабжающей организации (газоснабжение)	60	79.1.1.5
50.	Списана себестоимость коммунальных услуг (водоснабжение) по многоквартирному дому № 1	90.2.1.1	20.1.1.1
51.	Списана себестоимость коммунальных услуг (канализация) по многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1	90.2.1.2	20.1.1.2
52.	Списана себестоимость коммунальных услуг (энергообеспечение) по многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1	90.2.1.3	20.1.1.3
53.	Списана себестоимость коммунальных услуг (отопление) по многоквартирному дому № 1	90.2.1.4	20.1.1.4
54.	Списана себестоимость коммунальных услуг (газоснабжение) по многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1	90.2.1.5	20.1.1.5
55.	Списана себестоимость жилищных услуг (управление) по многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1	90.2.1.6	20.1.1.6
56.	Списана себестоимость жилищных услуг (содержание) по многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1	90.2.1.7	20.1.1.7

Продолжение таблицы 12.

57.	Списана себестоимость жилищных услуг (текущий ремонт) по многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1	90.2.1.8	20.1.1.8
58.	Списана себестоимость жилищных услуг (капитальный ремонт) по многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1	90.2.1.9	20.1.1.9
59.	Закрыт субсчет 90.1.1.1 по итогам периода	90.1.1.1	90.9.1.1
60.	Закрыт субсчет 90.1.1.2 по итогам периода	90.1.1.2	90.9.1.2
61.	Закрыт субсчет 90.1.1.3 по итогам периода	90.1.1.3	90.9.1.3
62.	Закрыт субсчет 90.1.1.4 по итогам периода	90.1.1.4	90.9.1.4
63.	Закрыт субсчет 90.1.1.5 по итогам периода	90.1.1.5	90.9.1.5
64.	Закрыт субсчет 90.1.1.6 по итогам периода	90.1.1.6	90.9.1.6
65.	Закрыт субсчет 90.1.1.7 по итогам периода	90.1.1.7	90.9.1.7
67.	Закрыт субсчет 90.1.1.8 по итогам периода	90.1.1.8	90.9.1.8
68.	Закрыт субсчет 90.1.1.9 по итогам периода	90.1.1.9	90.9.1.9
69.	Закрыт субсчет 90.2.1.1 по итогам периода	90.9.1.1	90.2.1.1
70.	Закрыт субсчет 90.2.1.2 по итогам периода	90.9.1.2	90.2.1.2
71.	Закрыт субсчет 90.2.1.3 по итогам периода	90.9.1.3	90.2.1.3
72.	Закрыт субсчет 90.2.1.4 по итогам периода	90.9.1.4	90.2.1.4
73.	Закрыт субсчет 90.2.1.5 по итогам периода	90.9.1.5	90.2.1.5
74.	Закрыт субсчет 90.2.1.6 по итогам периода	90.9.1.6	90.2.1.6
75.	Закрыт субсчет 90.2.1.7 по итогам периода	90.9.1.7	90.2.1.7
76.	Закрыт субсчет 90.2.1.8 по итогам периода	90.9.1.8	90.2.1.8
77.	Закрыт субсчет 90.2.1.9 по итогам периода	90.9.1.9	90.2.1.9
78.	Закрыт субсчет 90.3.1.1 по итогам периода	90.9.1.1	90.3.1.1
79.	Закрыт субсчет 90.3.1.2 по итогам периода	90.9.1.2	90.3.1.2
80.	Закрыт субсчет 90.3.1.3 по итогам периода	90.9.1.3	90.3.1.3
81.	Закрыт субсчет 90.3.1.4 по итогам периода	90.9.1.4	90.3.1.4
82.	Закрыт субсчет 90.3.1.5 по итогам периода	90.9.1.5	90.3.1.5
83.	Закрыт субсчет 90.3.1.6 по итогам периода	90.9.1.6	90.3.1.6
84.	Закрыт субсчет 90.3.1.7 по итогам периода	90.9.1.7	90.3.1.7
85.	Закрыт субсчет 90.3.1.8 по итогам периода	90.9.1.8	90.3.1.8
86.	Закрыт субсчет 90.3.1.9 по итогам периода	90.9.1.9	90.3.1.9
87.	Выявлен финансовый результат от предоставления жилищных услуг многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1(управление)	90.9.1.1 (99.9)	99.9 (90.9.1.1)
88.	Выявлен финансовый результат от предоставления жилищных услуг многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1(содержание)	90.9.1.2 (99.9)	99.9 (90.9.1.2)

## Окончание таблицы 12

89.	Выявлен финансовый результат от предоставления жилищных услуг многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1 (текущий ремонт)	90. 9.1.3 (99.9)	99.9 (90.9.1.3)
90.	Выявлен финансовый результат от предоставления жилищных услуг многоквартирному дому № 1, коттеджному поселку № 1(капитальный ремонт)	90. 9.1.4 (99.9)	99.9 (90.9.1.4)
91.	Списана чистая прибыль (убыток) по результатам периода	99.9 (84)	84 (99.9)

В предлагаемой схеме бухгалтерского учета расчетов все доходы и расходы управляющей компании разделены на общие и индивидуальные (отдельно по каждому многоквартирному дому, коттеджному поселку). Использование данной схемы бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги позволит сопоставить суммы, начисленные потребителям и выставленные поставщиками коммунальных ресурсов, суммы, оплаченные управляющей компанией ресурсоснабжающим организациям по каждому виду ресурсов, объем и сумму предоставленных и оплаченных услуг по управлению и содержанию общего имущества, что приведет к сокращению нецелевого использования средств населения. Кроме того, важно отметить, что при использовании данной схемы расчетов бухгалтерский учет в управляющей организации должен быть полностью автоматизирован. Практическое применение предлагаемой схемы бухгалтерского учета расчетов в управляющей компании представлено в приложении 11. В приложении 12 представлена оборотно-сальдовая ведомость управляющей компании «Заречье».

Согласно Жилищному кодексу управление многоквартирными домами включает взаимодействие с поставщиками ресурсов, выставление счетов населению с учетом недопоставок, обеспечение сбора и перечисление поставщикам оплаты, работы по содержанию жилого фонда и внутридомовых коммуникаций, а также капитальный ремонт домов [3].

Недостатки в работе управляющих компаний представлены в приложении 13.

Одной из основных проблем сферы жилищно-коммунального хозяйства является проблема несвоевременного перечисления управляющими организациями платежей населения за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. Решением данной проблемы является создание схемы автоматического «расщепления платежей». Согласно данной схеме денежные средства за услуги жилищно-коммунального хозяйства будут переводиться сразу компаниям, поставляющим свет, тепло, газ и воду. Схема «расщепления платежей» представлена в приложении 14.

Для реализации механизма «расщепления платежей» Министерство регионального развития России предложило внести поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации, а также принять постановления, в которых предусмотреть: создание центра ответственности за «расщепление платежей», порядок ведения муниципальных баз информационных ресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве, являющихся основой для контроля за реализацией механизма «расщепления платежей».

«Расщепление» платежей представляет собой оплату услуг жилищно-коммунального хозяйства отдельно компаниям, поставляющим соответствующие виды услуг [180]. Для введения «расщепления» платежей необходимо составить такой платежный документ, в котором будут отражаться все организации, участвующие в предоставлении коммунальных услуг [180]. То есть, денежные средства будут перечисляться не управляющей компании, а конкретным получателям платежей. Управляющая компания будет получать лишь денежные средства, причитающиеся ей за непосредственно оказанные услуги.

По нашему мнению, для правильной организации механизма расщепления платежей, управляющим компаниям необходимо вести отдельный учет услуг по содержанию и услуг по управлению многоквартирным домом, кроме того, по каждому многоквартирному дому в отдельности. Организовать отдельный учет можно при помощи создания отдельных балансов или лицевых счетов. В

приложении 15 приведен отдельный учет услуг по управлению и содержанию одного многоквартирного дома, находящегося под управлением ООО «УК «Заречье» (ЖЭУ «Ягодная слобода») за март 2013 г.

Таким образом, ведение отдельного учета средств, поступивших на управление и содержание многоквартирного дома, позволит исключить нецелевое расходование.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что порядок ведения бухгалтерского учета расчетов в управляющих компаниях в настоящее время не урегулирован. При построении схемы ведения бухгалтерского учета необходимо применять методологические и нормативные акты, регулирующие порядок ведения бухгалтерского учета и составления отчетности с учетом особенностей в организациях жилищно-коммунальной сферы.

## 2.2. Методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществах собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативах

При управлении многоквартирным домом (коттеджным поселком) товариществом собственников жилья (жилищным, жилищно-строительным кооперативом), учет расчетов по жилищно-коммунальным услугам может организовываться также с использованием нескольких вариантов.

Товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение ресурсов (рис. 23).

Основным финансовым документом товарищества собственников жилья (жилищного и жилищно-строительного кооператива) является смета [51, с. 147]. В смете раскрываются доходы и расходы товарищества (кооператива).



Рис. 23. Схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществе собственников жилья.

К расходам товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива) относятся:

1. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
2. Расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома.
3. Специальные взносы и отчисления в резервный фонд.
4. Расходы на другие установленные законом и уставом товарищества (кооператива) цели [51, с.148-149].

К доходам товарищества (кооператива) относятся:

1. Взносы собственников помещений многоквартирного дома на эксплуатационные расходы.
2. Бюджетные поступления (субсидии на оплату жилья, компенсация льгот по оплате жилья).
3. Прочие целевые поступления.
4. Доходы от предпринимательской деятельности [51, с.151].

Для управления многоквартирным домом (коттеджным поселком), в котором создано товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив), товарищество (кооператив) может привлекать управляющую компанию. Привлечение к управлению многоквартирным домом (коттеджным поселком), в котором создано товарищество собственников жилья, профессиональной управляющей организации позволяет совместить преимущества этих двух способов управления. Из-за недостаточно четкого

правового регулирования вопрос, как построить договорные отношения, возникает как у управляющих компаний, так и у товариществ (кооперативов).

Согласно пункту 2 статьи 161 Жилищного кодекса управляющая организация и товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) являются альтернативными способами управления многоквартирным домом [3]. Собственники помещений (коттеджей) должны выбрать один из наиболее оптимальных вариантов управления. В то же время Жилищный кодекс предоставляет возможность привлечь к управлению домом, в котором создано товарищество (кооператив), профессиональную управляющую организацию [3]. В соответствии со статьей 137 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья вправе заключать договор управления многоквартирным домом (коттеджным поселком). В свою очередь, статья 162 Жилищного кодекса допускает, что стороной договора управления может быть товарищество (кооператив): по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность [3].

Существуют различные модели управления товариществом собственников жилья (жилищным, жилищно-строительным кооперативом) с привлечением управляющей организации (рис.24) [154, с. 120].

В рамках первой модели активную роль играет правление товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива), которое нанимает штатный персонал для выполнения работ по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома (коттеджного поселка)

(это могут быть работники различных профессий: сантехник, дворник, охранник и т.п.), проводит общее собрание для утверждения бюджета товарищества, может выбирать управляющую организацию, решает текущие вопросы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

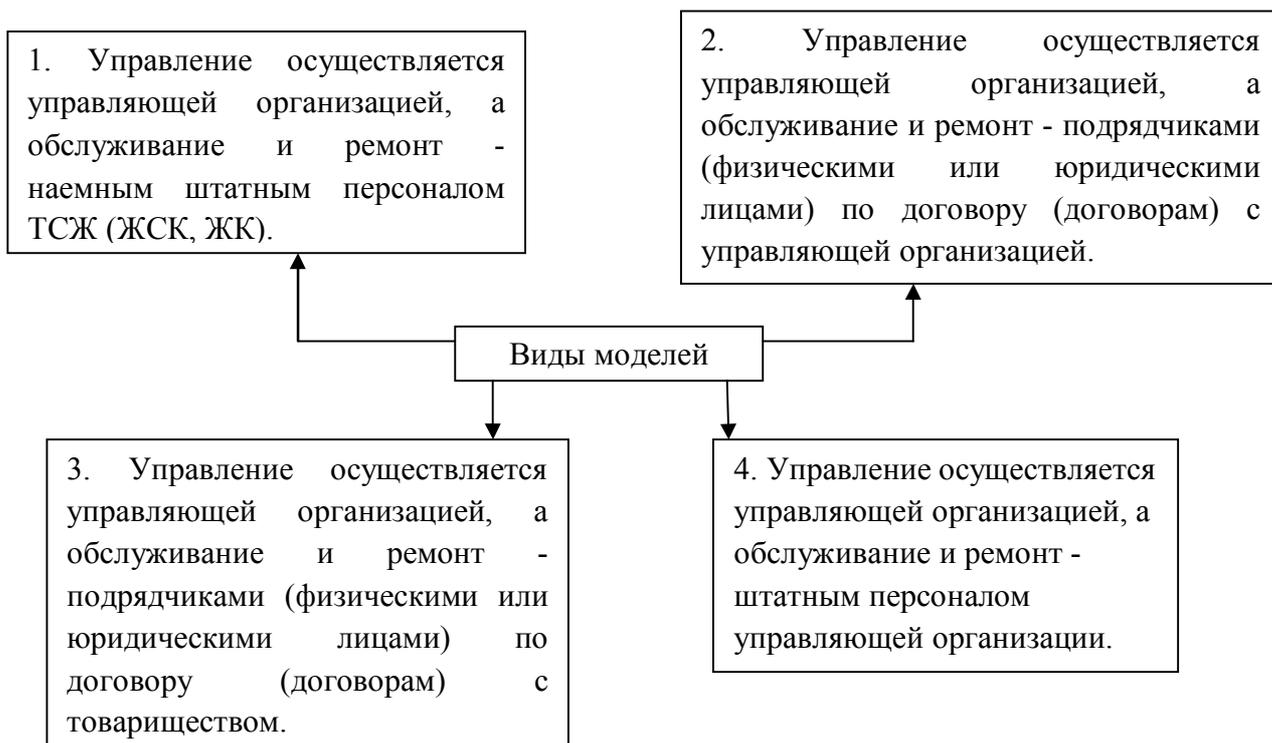


Рис. 24. Модели управления товариществом собственников жилья с привлечением управляющей организации.

При этом управляющая организация руководит работами, выполняемыми персоналом товарищества, согласованными с правлением и общим собранием товарищества (кооператива), может решать финансовые вопросы. Также в договоре можно предусмотреть обязанность управляющей организации по ведению работы с неплательщиками.

Таким образом, по нашему мнению, происходит профессиональное управление многоквартирным домом. Деньги от собственников помещений поступают непосредственно на расчетный счет товарищества собственников жилья, то есть собственники, правление и ревизионная комиссия товарищества

могут отслеживать перемещение денежных средств с расчетного счета. При данной модели управляющая организация ограничена рамками заказанных работ и услуг и получает вознаграждение только за фактически выполненные работы, то есть за результат. Поскольку для управляющей организации товарищество собственников жилья является одним из клиентов, стоимость услуг управления может быть гораздо ниже, чем при самостоятельном управлении. Кроме того, товарищество собственников жилья при таком способе управления не теряет возможности накапливать на своем счете необлагаемые налогами средства на капитальный ремонт.

Наряду с положительными чертами данной модели, можно выделить и ряд недостатков. Главный недостаток заключается в необходимости наличия достаточно широкого штата работников товарищества собственников жилья, которым нужно платить постоянно, вне зависимости от качества и объема выполненных работ, а также производить отчисления с заработной платы. Кроме того, товарищество должно иметь свою материально-техническую базу для обслуживания дома. Как правило, товарищества собственников жилья не могут позволить себе нанять необходимое количество высококвалифицированных сотрудников, поэтому в штате зачастую появляются специалисты широкого профиля, что не всегда положительно сказывается на качестве работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В рамках второй модели, при которой управление осуществляется управляющей организацией, а обслуживание и ремонт - подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с управляющей организацией, управляющая компания контролирует подрядные организации, выполняющие конкретные работы. Товарищество собственников жилья заключает договор с подрядными организациями, оплата работ производится с расчетного счета товарищества непосредственно по каждому из договоров за результат. То есть в данном случае, кроме функций управления,

управляющая организация может взять на себя функции агента по подбору подрядных организаций, поэтому возможно заключение агентского договора. При заключении договора с подрядной организацией согласно рассматриваемой модели необходимо предусмотреть, кто осуществляет приемку выполненных работ, - управляющая организация или правление товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива). На наш взгляд, акт приема-передачи выполненных работ должен подписываться и представителем управляющей организации, и представителем товарищества собственников жилья (председатель). При применении данной модели появляется еще больше положительных моментов, чем у предыдущей модели. К ним добавляются:

1. Отсутствие необходимости создавать значительную материально-техническую базу и содержать большой штат работников в товариществе собственников жилья (жилищном, жилищно-строительном кооперативе), при этом управление, обслуживание и ремонт выполняются на должном профессиональном уровне.

2. Возможность смены управляющей организации при продолжающемся сотрудничестве с подрядчиками.

К недостаткам данной модели для товарищества собственников жилья можно отнести только тот факт, что правление товарищества по-прежнему не сможет самоустраниться от контроля исполнения обязательств по договорам, как управляющей, так и подрядными организациями.

По нашему мнению, данная модель является наиболее оптимальной для товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива).

Модель «Управление осуществляется управляющей организацией, а обслуживание и ремонт - подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с товариществом» - одна из наиболее часто встречающихся в практике товарищества собственников жилья [154, с.124].

Предметом договора, заключаемого в рамках данной модели, является выполнение управляющей организацией своими силами работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме.

То есть товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) ежемесячно перечисляет на счет управляющей организации денежные средства за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в размере, установленном в договоре. К положительным моментам профессионального управления, свойственным рассмотренным выше моделям, можно добавить довольно существенный - управляющая организация в одном лице отвечает за весь комплекс работ, выполняемых в доме. Кроме того, правлению товарищества собственников жилья необходимо контролировать не несколько организаций, а только одну.

Однако есть целый ряд недостатков договоров такого рода:

1. Собственники помещений имеют возможность контролировать только результаты деятельности по управлению многоквартирным домом и его содержанию, но не использование средств, перечисляемых управляющей организации: сэкономленные на обслуживании и ремонте средства - прибыль управляющей организации.

2. Если товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) надумает сменить управляющую организацию, то необходимо будет искать исполнителей работ и услуг по обслуживанию и содержанию дома.

3. Управляющая организация не всегда предложит специалиста того или иного рода лучше и дешевле, чем это сделает специализированная (обслуживающая) организация.

По договору «Управление осуществляется управляющей организацией, а обслуживание и ремонт - подрядчиками (физическими или юридическими

лицами) по договору (договорам) с управляющей организацией» управляющая организация выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (как своими силами, так и по соглашениям со специализированными организациями), а также по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме [154, с.126]. В отличие от модели, в рамках которой управляющая организация осуществляет только функции управления, а договоры на содержание и ремонт заключаются с товариществом собственников жилья, в рассматриваемой ситуации ответственность за качество выполненных работ перед товариществом несет одна организация - управляющая.

Кроме того, в отличие от варианта, когда управляющая организация выполняет работы своими силами, данная модель обладает тем преимуществом, что при привлечении специализированных организаций качество работ выше.

Помимо заключения договора управления с управляющей организацией товарищество собственников жилья может также заключать договор с единым расчетно-кассовым центром. Схема расчетов будет выглядеть следующим образом (рис. 25).



Рис. 25. Схема расчетов товарищества собственников жилья за жилищно-коммунальные услуги через единые расчетно-кассовые центры.

В представленной схеме товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) представляет лишь интересы собственников. Все функции по расчетам осуществляет единый расчетно-кассовый центр, он же осуществляет и распределение платежей: средства на оплату ресурсов ресурсоснабжающим организациям и средства на содержание и ремонт многоквартирного дома управляющей организации.

Существует еще одна схема расчетов, при которой товарищество собственников жилья самостоятельно осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими организациями, а единый расчетно-кассовый центр на основании агентского договора выполняет функции по расчету, начислению и сбору платежей. Данная схема представлена на рисунке 26.

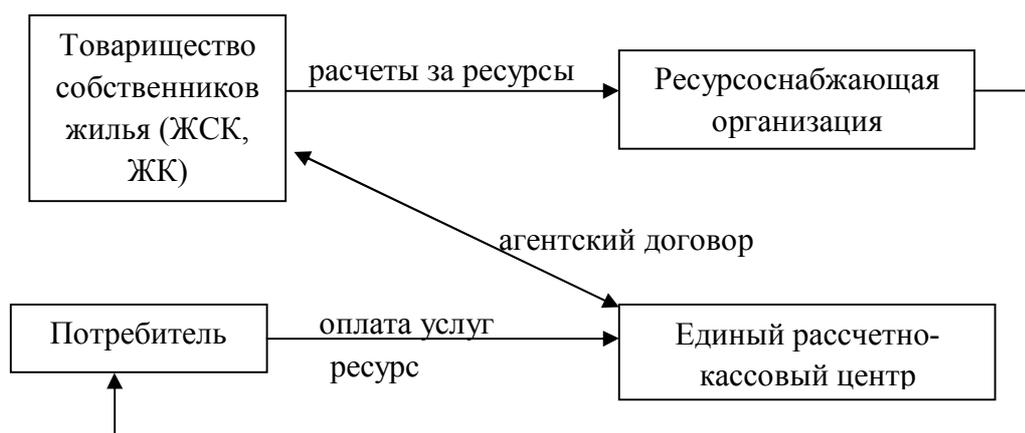


Рис. 26. Схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги

Одним из наиболее спорных моментов в вопросах учета расчетов в товариществе собственников жилья является вопрос об определении наличия в деятельности товарищества факта реализации работ и услуг, и как следствие, необходимость отражения в учете данных операций. Существует несколько противоположных вариантов.

Согласно одному из вариантов, товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) оказывает услуги и выполняет работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества. Выгоду от этих действий получают собственники помещений в многоквартирном доме. Согласно статье 39 Налогового кодекса

Российской Федерации, оказание услуг и выполнение работ квалифицируется как реализация, и, следовательно, возникает объект, который в соответствии со статьей 146 Налогового кодекса подлежит обложению налогом на добавленную стоимость, а также доход, который в соответствии со статьей 249 Налогового кодекса, облагается налогом на прибыль [4]. То же относится и к обязательным платежам в части оплаты коммунальных услуг.

Таким образом, в бухгалтерском учете появляется необходимость отразить реализацию с использованием счета 90. Можно сделать вывод, что, осуществляя деятельность, ради которой было создано, товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) в плане учета и налогообложения ничем не отличается от коммерческой организации, оказывающей услуги по управлению многоквартирным домом (таблица 13).

Таблица 13.

Бухгалтерский учет коммунальных платежей в жилищно-строительном кооперативе «Прогресс» за январь 2013 г. с использованием счета 90 «Продажи».

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета		Сумма, руб.
		Дебет	Кредит	
1.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой содержание и ремонта общего имущества, коммунальных услуг	62	90	245794
2.	Начислен НДС	90	68	37494
3.	Отражены расходы на приобретение коммунальных ресурсов	20	60	169100
4.	Отражен НДС	19	60	30438
5.	«Входной» НДС принят к вычету	68	19	30438
6.	Поступили платежи от населения	51	62	238649
7.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям	60	51	169100
8.	Списаны затраты на приобретение коммунальных ресурсов	90	20	169100
9.	Выявлен финансовый результат	90	99	39200

Так как товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) работает по смете и не имеет своей целью извлечение прибыли, финансовый результат будет равен нулю.

По нашему мнению, данная схема расчетов в товариществе собственников жилья, жилищном, жилищно-строительном кооперативе неприемлема, так как и товарищества и кооперативы являются некоммерческими организациями, следовательно, в бухгалтерском учете необходимо использовать счет 86 «Целевое финансирование».

Согласно предложенному варианту, товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) не выполняет работы, не оказывает услуги, а только осуществляет некоммерческую уставную деятельность. В бухгалтерском учете целевые поступления и их расходование отражается с использованием счета 86 «Целевое финансирование». Схема бухгалтерского учета коммунальных платежей с использованием счета 86 представлена в таблице 14.

Таблица 14.

Бухгалтерский учет жилищно-коммунальных платежей в ТСЖ, ЖК, ЖСК с использованием счета 86 «Целевое финансирование»

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг.	76.1 «Расчеты по платежам»	86
2.	Отражены расходы на приобретение коммунальных ресурсов, услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества.	20	60
3.	Отражен НДС	19	60
4.	«Входной» НДС включен в стоимость услуг, работ	20	19
5.	Поступили платежи от населения	51	76
6.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям	60	51
7.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по приобретению коммунальных ресурсов.	86	20

Жилищно-строительный кооператив «Кировец» для отражения в учете хозяйственных операций, связанных с коммунальными платежами использует счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и счет 86 «Целевое финансирование».

За август 2013 года в жилищно-строительном кооперативе начислены обязательные платежи, связанные с оплатой содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг на сумму 175435,47 руб. Из них коммунальные платежи – 119074,11 руб. (в т.ч. НДС – 18163,85 руб.). В течение месяца жители жилищно-строительного кооператива «Кировец» оплатили жилищно-коммунальные услуги на сумму 197976,53 руб. В бухгалтерском учете жилищно-строительный кооператив отразил начисление и оплату жилищно-коммунальных услуг следующим образом (табл. 15).

Таблица 15.

Бухгалтерский учет коммунальных платежей в Жилищно-строительном кооперативе «Кировец».

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета		Сумма, руб.
		Дебет	Кредит	
1.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг.	76	86	175435,47
2.	Отражены расходы на приобретение коммунальных ресурсов, услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества.	20	60	119074,11
3.	Отражен НДС	19	60	18163,85
4.	«Входной» НДС включен в стоимость услуг, работ	20	19	18163,85
5.	Поступили платежи от населения	51	76	197976,53
6.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям	60	51	119074,11
7.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по приобретению коммунальных ресурсов.	86	20	119074,11

Существует и третий вариант, при котором необходимо производить деление платежей на две группы: оплата содержания и ремонта общего имущества и оплата коммунальных услуг. Первая категория поступлений является целевыми взносами на ведение уставной некоммерческой деятельности товарищества собственников жилья (жилищно-жилищно-строительного кооператива), которая не может быть приравнена к оказанию услуг, выполнению работ. Вторая – плата за коммунальные услуги – не связана с общим имуществом в многоквартирном доме, и согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации не относится к деятельности товарищества собственников жилья – товарищество является лишь посредником, обеспечивающим сбор платежей с собственников помещений и перечисление их ресурсоснабжающим организациям [3].

В пункте 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что управление домом должно, в том числе, обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам [3]. Сторонники данного подхода полагают, что Правила предоставления коммунальных услуг необоснованно возлагают на товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) обязанности исполнителя, предписывая заключать договоры энергоснабжения в качестве абонента. В Жилищном кодексе не содержится норма, обязывающая товарищество предоставлять коммунальные услуги.

Таким образом, можно сделать вывод, что товарищество собственников жилья должно выступать посредником между ресурсоснабжающими организациями и потребителями услуг. Поскольку эта деятельность носит некоммерческий характер, не предполагает посреднического вознаграждения товариществу собственников жилья, полученные товариществом платежи не образуют дохода от реализации. Следовательно, при отражении в бухгалтерском учете платежей, связанных с общим имуществом, товариществу собственников жилья (жилищному, жилищно-строительному кооперативу)

следует использовать счет 86, а коммунальные платежи отражать транзитом с использованием счета 76 (табл. 16).

Таблица 16.

Бухгалтерский учет коммунальных платежей в товариществе  
собственников жилья (ЖК, ЖСК) с использованием счетов 76 и 86.

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой содержания и ремонта общего имущества	76	86
2.	Отражены расходы на приобретение материалов, услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества	20	60
3.	Отражен НДС	19	60
4.	«Входной» НДС включен в стоимость услуг, работ	20	19
5.	Взносы собственников направлены на погашение по приобретению материалов, услуг сторонних организаций, заработной платы	86	20
6.	Отражена задолженность собственников помещений за оказанные ресурсоснабжающей организацией коммунальные услуги	76	60
7.	Поступили платежи от населения	51	76
8.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям.	60	51

Каждый из вышеперечисленных вариантов основан на определенных допущениях и не учитывает отдельные правовые нормы. Это свидетельствует о еще не завершившемся формировании принципов правового регулирования деятельности товарищества собственников жилья (жилищных и жилищных кооперативов). Следовательно, каждое товарищество (кооператив) должно самостоятельно делать выбор одного из вариантов учета.

По нашему мнению, вариант с использованием счетов 86 «Целевое финансирование» и 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» является наиболее оптимальным. Однако и в данном варианте есть недостатки. При его использовании, так же как и в учете управляющей компании не отражаются суммы начислений по каждому виду услуг, а также суммы

поступлений от населения по каждому виду услуг и суммы оплаты каждому поставщику коммунальных ресурсов. Следовательно, и в товариществе (кооперативе) существует нецелевое расходование средств.

Убониева А.В. в своем диссертационном исследовании для прозрачности учета расчетов в товариществе собственников жилья с собственниками и поставщиками коммунальных ресурсов помимо счета 86 «Целевое финансирование» предлагает открыть новые счета: 77 «Расчетами с членами ТСЖ по поступающим взносам и платежам» и 78 «Расчеты по транзитным счетам» [163, с.11]. По нашему мнению, недостаточно вести учет отдельно с членами товарищества по взносам и транзитным счетам, необходимо организовать учет и по каждому виду жилищно-коммунальной услуги.

Следовательно, нами предлагается организовать аналитический учет по счету 86 «Целевое финансирование» в разрезе двух групп: по назначению целевых средств и источников их поступления (табл. 17).

Таблица 17.

Структура счета 86 «Целевое финансирование»

<b>Структура счета</b>	
<b>Субсчет 1 порядка</b>	<b>Аналитический счет</b>
1. Управление многоквартирным домом (коттеджным поселком).	1. Многоквартирный дом № 1 (коттеджный поселок № 1)
2. Содержание многоквартирного дома (коттеджного поселка).	2. Многоквартирный дом № 2 (коттеджный поселок № 2)
3. Текущий ремонт многоквартирного дома (коттеджного поселка).	3. Многоквартирный дом № 3 (коттеджный поселок № 3)
4. Капитальный ремонт многоквартирного дома (коттеджного поселка).	4. Многоквартирный дом № 4 (коттеджный поселок № 4) и т.д.

Предложенная структура счета 86 «Целевое финансирование» позволит вести бухгалтерский учет по каждому виду жилищных услуг в товариществе собственников жилья (жилищном, жилищно-строительном кооперативе), кроме того, если в управлении находится несколько многоквартирных домов (коттеджных поселков), даст возможность организовать учет и по каждому дому (поселку), тем самым появится возможность контролировать

расходование средств конкретного дома (поселка) на нужды этого же дома (поселка).

Кроме того, по нашему мнению необходимо вести аналитический учет и на счете 76. В экономической литературе [49, с.212] к счету 76 рекомендовано открыть два субсчета: 76.1 «Расчеты с жильцами» и 76.2 «Расчеты по коммунальным платежам». По нашему мнению, открытия указанных счетов недостаточно, для сокращения нецелевого использования средств и повышения прозрачности расчетов необходимо организовать аналитический учет по каждой жилищно-коммунальной услуге и многоквартирному дому, коттеджному поселку, если товарищество (кооператив) управляет несколькими многоквартирными домами (коттеджными поселками). Предлагаемая структура счета 76 представлена в таблице 18.

Предложенная структура счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» позволит организовать бухгалтерский учет в разрезе всех видов жилищно-коммунальных услуг, а также по каждому многоквартирному дому (коттеджному поселку). Преимуществом предложенной структуры счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» для товарищества собственников жилья (жилищного и жилищно-строительного кооператива) является возможность быстро и своевременно предоставить жильцам информацию о поступлении и расходовании средств, в свою очередь преимуществом для жильцов является возможность контролировать расходование их средств.

Для того, чтобы сопоставить суммы, начисленные и уплаченные ресурсоснабжающим организациям, по нашему мнению, необходимо на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» организовать аналитический учет в разрезе каждой ресурсоснабжающей организации:

60.1 «Водоснабжающая организация»;

60.2 «Энергоснабжающая организация»;

60.3 «Теплоснабжающая организация»;

60.4 «Газоснабжающая организация»;

60.5 «Прочие организации».

Таблица 18.

Предлагаемая структура счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

<b>Структура счета</b>		
<b>Субсчет 1 порядка</b>	<b>Аналитические счета</b>	
	<b>2 порядка</b>	<b>3 порядка</b>
76.1 «Расчеты с жильцами»	1. Расчеты с жильцами по управлению многоквартирным домом (коттеджного поселка). 2. Расчеты с жильцами по содержанию многоквартирного дома (коттеджного поселка). 3. Расчеты с жильцами по текущему ремонту многоквартирного дома (коттеджного поселка). 4. Расчеты с жильцами по капитальному ремонту многоквартирного дома (коттеджного поселка). 5. Расчеты с жильцами по водоснабжению. 6. Расчеты с жильцами по канализации. 7. Расчеты с жильцами по электроснабжению. 8. Расчеты с жильцами по отоплению. 9. Расчеты с жильцами по газоснабжению.	1. Многоквартирный дом № 1 (коттеджный поселок № 1) 2. Многоквартирный дом № 2 (коттеджный поселок № 2) 3. Многоквартирный дом № 3 и т.д. (коттеджный поселок № 3) и т.д.
76.2 «Расчеты с жильцами по коммунальным платежам»	1. Расчеты с жильцами по водоснабжению. 2. Расчеты с жильцами по канализации. 3. Расчеты с жильцами по электроснабжению. 4. Расчеты с жильцами по отоплению. 5. Расчеты с жильцами по газоснабжению.	

Таким образом, общая схема учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги будет выглядеть следующим образом (рис.27).

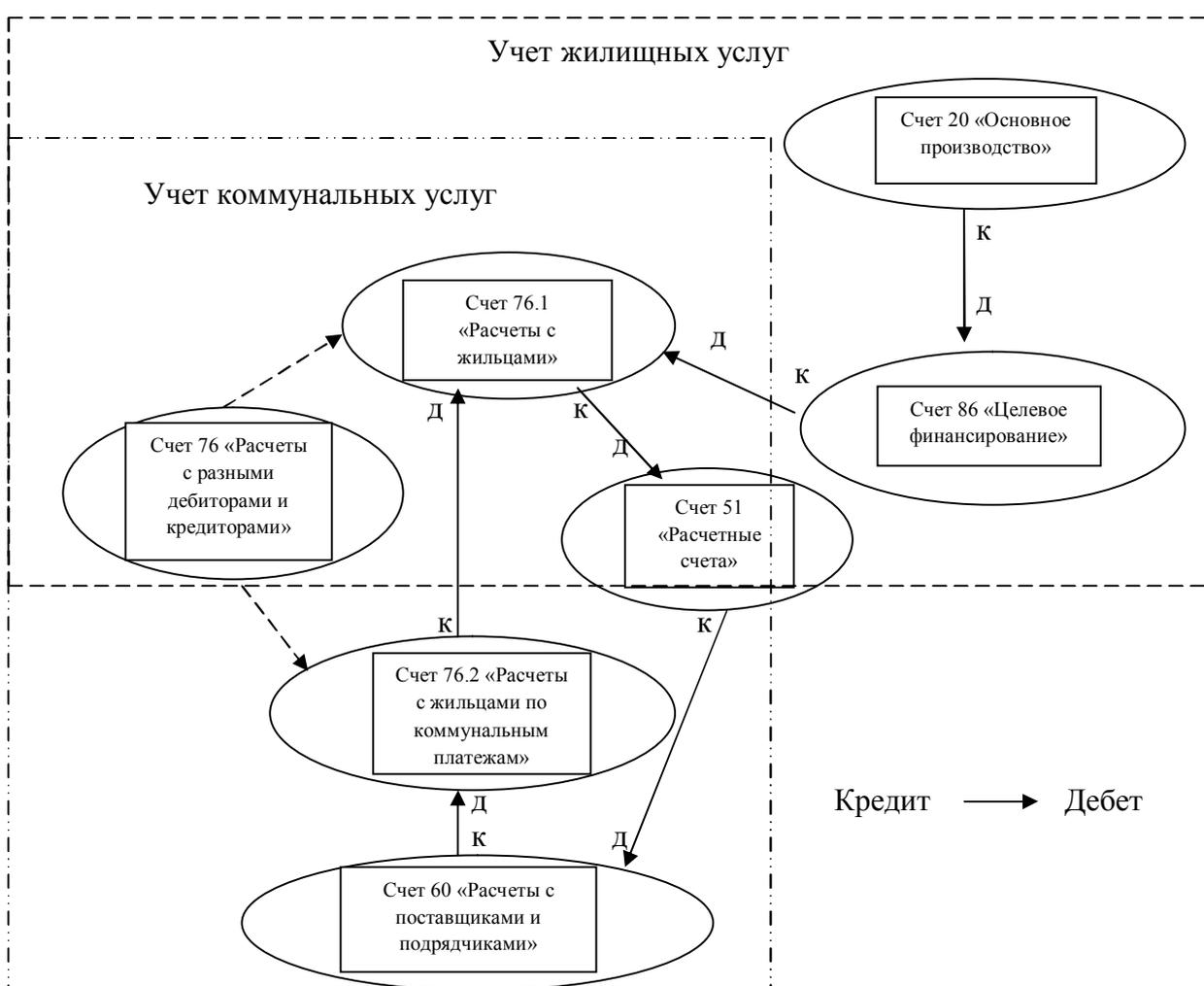


Рис. 27 Общая схема учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществе (кооперативе).

Следовательно, можно предложить следующую схему бухгалтерского учета в товариществе собственников жилья (жилищном или жилищно-строительном кооперативе) (табл.19).

Таблица 19.

Предлагаемая схема бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществе собственников жилья (жилищном, жилищно-строительном кооперативе).

№ п/п	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой управления многоквартирным домом № 1 (коттеджного поселка № 1)	76.1.1.1	86.1.1

## Продолжение таблицы 19.

2.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой содержания многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	76.1.2.1	86.2.1
3.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой текущего ремонта многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	76.1.3.1	86.3.1
4.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой капитального ремонта многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	76.1.4.1	86.4.1
5.	Отражены расходы на приобретение материалов, услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества	20	60.5
6.	Отражен НДС	19	60.5
7.	«Входной» НДС включен в стоимость услуг, работ	20	19
8.	Оплачено за материалы, услуги по содержанию и работы по ремонту общего имущества	60.5	51
9.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по управлению многоквартирным домом № 1 (коттеджным поселком № 1)	86.1.1	20
10.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по содержанию многоквартирного дома № 1 (коттеджного поселка № 1)	86.2.1	20
11.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по текущему ремонту	86.3.1	20
12.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по капитальному ремонту	86.4.1	20
13.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (водоснабжение)	76.1.5.1	76.2.1.1
14.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (канализация)	76.1.6.1	76.2.2.1
15.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (электроснабжение)	76.1.7.1	76.2.3.1
16.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (отопление)	76.1.8.1	76.2.4.1
17.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (газоснабжение)	76.1.9.1	76.2.5.1
18.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (водоснабжение)	76.2.1.1	60.1
19.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (канализация)	76.2.2.1	60.1
20.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (электроснабжение)	76.2.3.1	60.2
21.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (отопление)	76.2.4.1	60.3
22.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (газоснабжение)	76.2.5.1	60.4

## Окончание таблицы 19.

23.	Поступили платежи от населения за управление многоквартирным домом	51	76.1.1.1
24.	Поступили платежи от населения за содержание многоквартирного дома	51	76.1.2.1
25.	Поступили платежи от населения за текущий ремонт многоквартирного дома	51	76.1.3.1
26.	Поступили платежи от населения за капитальный ремонт многоквартирного дома	51	76.1.4.1
27.	Поступили платежи от населения за водоснабжение	51	76.1.5.1
28.	Поступили платежи от населения за канализацию	51	76.1.6.1
29.	Поступили платежи от населения за энергоснабжение	51	76.1.7.1
30.	Поступили платежи от населения за отопление	51	76.1.8.1
31.	Поступили платежи от населения за газоснабжение	51	76.1.9.1
32.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (водоснабжение, канализация)	60.1	51
33.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (энергоснабжение)	60.2	51
34.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (отопление)	60.3	51
35.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (газоснабжение)	60.4	51

В случае если товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) начислило больше, чем оплатило ресурсоснабжающим организациям, то по нашему мнению, необходимо, так же как и в учете управляющей компании в следующем месяце на эту же сумму уменьшить сумму начисления по коммунальным платежам населению. Если товарищество (кооператив) начислило меньше, чем выставили счета ресурсоснабжающие организации, то необходимо сделать перерасчет и доначислить недостающую сумму. Практическое применение предложенной схемы представлено в приложении 16. Оборотно-сальдовая ведомость жилищно-строительного кооператива «Кировец» представлена в приложении 17.

Использование предложенной схемы бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществе собственников жилья (жилищном, жилищно-строительном кооперативе) позволит увидеть суммы начисленные жильцам по каждому виду жилищно-коммунальной услуги,

суммы, уплаченные ресурсоснабжающим организациям, а также суммы, поступившие от жильцов в оплату жилищно-коммунальных услуг, т.е. будет осуществляться «расщепление» платежей. Это приведет к сокращению нецелевого использования средств и к прозрачности расчетов в управляющей организации.

### 2.3 Методика бухгалтерского учета субсидий в жилищно-коммунальном хозяйстве

Отрасль жилищно-коммунального хозяйства имеет особую социальную значимость и поэтому получает субсидии от государства. Согласно пункту 20 Правил предоставления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, размер субсидии исчисляется ежемесячно и зависит от размера расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанных исходя из региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и из регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи [36].

Бюджетные средства формируют цену договора управления в части обязательств органов государственной власти или органов местного самоуправления – собственников помещений в многоквартирных домах [74, с. 37]. Бюджетные средства перечисляются управляющей организации в размере, определенном в договоре управления и в порядке, установленном органом государственной власти или органом местного самоуправления. К таким средствам относятся бюджетные средства на содержание государственного или муниципального имущества в целях:

1. Доплаты за нанимателей на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме при установлении платы для нанимателей в размере, меньше, чем размер платы для собственников помещений.

2. Оплаты работ, услуг в доле от размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на период незаселения государственных (муниципальных) жилых помещений.

3. Оплаты работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в доле, приходящейся на государственный (муниципальный) жилищный фонд в части обязательств собственников помещений [120, с.156].

Отдельные виды работ, которые связаны с деятельностью по управлению многоквартирными домами, управляющая организация может выполнять за счет бюджетных средств по договорам (в том числе по муниципальным контрактам, заключаемым в порядке, установленном бюджетным законодательством) в целях исполнения региональных и муниципальных целевых программ. Стоимость таких работ не включается в цену договора управления и определяется в порядке, устанавливаемом органами государственной власти и органами местного самоуправления. В данном случае управляющая организация получает бюджетные средства в оплату работ по муниципальным контрактам и прочим договорам.

Управляющие организации (жилищные кооперативы, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы) в большинстве случаев получают бюджетные средства в связи с выполнением работ и оказанием услуг. По основаниям возникновения у управляющей организации права на бюджетное финансирование можно выделить три группы субсидий (рис. 28) [74, с. 37]:



Рис. 28. Виды бюджетных субсидий управляющей организации.

В соответствии с пунктом 15 Правил предоставления коммунальных услуг управляющая организация (товарищество собственников жилья) приобретает у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы по тем тарифам, исходя из которых она начисляет плату за коммунальные услуги собственникам и нанимателям помещений [34]. По этой причине у управляющей организации не возникают убытки в связи с применением государственных регулируемых цен на коммунальные услуги по причине использования тарифов, установленных для разных групп потребителей.

В соответствии с пунктом 6.1. Положения по бухгалтерскому учету 9/99 «Доходы организации» в бухгалтерском учете управляющая организация должна определять выручку исходя из цены договора [38]. Согласно статье 424 Гражданского кодекса в качестве цены договора применяются цены (тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и органами местного самоуправления. В силу специальных указаний закона ценой договора управления в части предоставления коммунальных услуг являются тарифы, ограниченные предельным индексом изменения размера платы за коммунальные услуги. Аналогично определяется налоговая база по налогу на добавленную стоимость. При реализации услуг с учетом субсидий, предоставляемых бюджетами бюджетной системы Российской Федерации в связи с применением налогоплательщиком государственных регулируемых цен, налоговая база определяется как стоимость реализованных услуг, исчисленная исходя из фактических цен их реализации (статья 154 НК РФ) [4]. Суммы субсидий, предоставляемых налогоплательщику, при определении налоговой базы не учитываются. Следовательно, можно сделать вывод, что управляющая организация должна начислить налог на добавленную стоимость с платы за коммунальные услуги в размере, начисленном гражданам. При этом управляющая организация имеет право принять к вычету всю сумму налога на добавленную стоимость, предъявленную ресурсоснабжающими организациями,

которая превышает сумму начисленного налога. В отношении налога на прибыль отсутствует указание на то, что субсидии, которые получает налогоплательщик в связи с применением регулируемых цен, не облагаются налогом на прибыль. Данные суммы считаются поступлениями, связанными с реализацией коммунальных услуг, и поэтому включаются в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль. Средства, получаемые организацией от публично-правового образования в связи с реализацией услуг по регулируемым тарифам, а также в связи с возмещением неполученной платы за услуги, оказанные льготным категориям граждан, подлежат учету в составе доходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

После долгих споров, связанных с бюджетными субсидиями, была определена правовая позиция: бюджетные средства по своему экономическому содержанию являются частью дохода, полученного предприятием от реализации услуг, а потому подлежат учету в составе доходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль [74, с.39]. Кроме того, для целей исчисления налога на прибыль не имеет правового значения факт реализации предприятием жилищно-коммунальных услуг в качестве перепродавца, а не производителя, поскольку услуги по государственным регулируемым тарифам оказывались населению непосредственно предприятием и именно ему бюджет компенсировал недополученные доходы.

Бухгалтерское законодательство не содержит указаний по вопросу учета сумм бюджетных субсидий, связанных с применением регулируемых цен. Положение по бухгалтерскому учету 13/2000 «Учет государственной помощи» не применяется в отношении экономической выгоды, связанной с государственным регулированием цен и тарифов. В связи с этим организация должна самостоятельно разработать порядок учета бюджетных средств исходя из экономической сущности операции, и закрепить его в учетной политике. При этом согласно пункту 6.1. Положения по бухгалтерскому учету 9/99 доход от реализации жилищно-коммунальных услуг следует отражать по тарифам,

установленным в соответствии с законодательством, подлежащим применению в отношениях между управляющей организацией и гражданами, то есть с учетом предельных индексов [38]. Следовательно, бюджетные субсидии следует рассматривать как прочие доходы. Стоимость коммунальных услуг, которая компенсируется за счет бюджетных средств, возникает у управляющей организации в момент оказания коммунальных услуг, соответственно доходы следует признавать именно в данный момент.

Для организации бухгалтерского учета субсидий в экономической литературе предлагается к счету 76 открыть субсчет: 76.5 «Расчеты с органом местного самоуправления» [74, с.40]. Схема корреспонденции счетов по предоставленным субсидиям, связанным с применением регулируемых цен представлена в приложении 18.

Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги гражданам. В сентябре 2013 г. собственникам помещений было предъявлено к оплате за коммунальные услуги 4 756 320 руб. (в том числе НДС – 725 540,34 руб.) с учетом пересмотра размера платы в связи с превышением ее фактического роста над предельными индексами изменения платы граждан за коммунальные услуги. Сумма выпадающих доходов составила 617 564. (без НДС). Согласно муниципальному правовому акту выпадающие доходы возмещаются путем перечисления денежных средств на расчетный счет управляющей организации. В этом же месяце ресурсоснабжающие организации предъявили к оплате 6 173 543 руб., в том числе НДС – 941 726,90 руб.

В бухгалтерском учете в управляющей компании хозяйственные операции будут отражены следующим образом (табл. 20).

Отдельные категории граждан имеют право на социальную поддержку, которая выражается в предоставлении права на бесплатное (полностью или частично) получение жилищно-коммунальных услуг. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым на основании законодательства Российской Федерации или субъектов Российской Федерации за счет средств

соответствующих бюджетов предоставляются при оплате коммунальных услуг льготы в виде скидок, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки. Следовательно, управляющая организация обязана предъявить потребителю-льготнику к оплате сумму за минусом предоставленных скидок.

Таблица 20.

Бухгалтерский учет предоставленных субсидий, связанных с применением регулируемых цен в управляющей компании.

Содержание операции	Корреспондирующие счета		Сумма, руб.
	Дебет	Кредит	
Приобретены у ресурсоснабжающей организации коммунальные ресурсы	20	60	5 231 816,10
Отражен "входной" НДС	19	60	941 726,90
"Входной" НДС принят к вычету	68	19	941 726,90
Начислена собственникам помещений плата за коммунальные услуги	76	90-1	4 756 320,00
Начислен НДС	90-3	68	725 540,34
Списаны понесенные затраты в виде стоимости коммунальных ресурсов	90-2	20	5 231 816,10
Отражена задолженность органа местного самоуправления, равная выпадающим доходам	76	91-1	617 564

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан [187] за январь-декабрь 2012 г. в Республике Татарстан субсидии по малообеспеченности получали 283 тыс. семей (20,5% от их общего числа). Общая сумма начисленных субсидий за 2012г. составила 995,2 млн. рублей. В среднем на одну семью приходилось 293,1 рубля субсидии в месяц. За январь – сентябрь 2013 года 290,3 тыс. семей (21% от их общего числа). Общая сумма начисленных субсидий за 2013г. составила 1414,7 млн. рублей. Размеры предоставленных населению субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг в динамике приведены в таблице 21.

Таблица 21.

Динамика размеров предоставленных населению субсидий на оплату  
жилищно-коммунальных услуг.

Период	Число семей, получивших субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг, тысяч семей	В процентах от общего числа семей	Общая сумма начисленных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, млн. рублей	Среднемесячный размер субсидий на семью, рублей
2011 год				
1 квартал	90,6	7,0	189,6	697,7
6 месяцев	99,5	7,6	357,1	598,1
9 месяцев	106,2	8,1	510,6	534,2
12 месяцев	111,4	8,6	670,5	501,8
2012 год				
1 квартал	77,1	5,6	167,5	724,1
6 месяцев	81,6	5,9	309,9	632,7
9 месяцев	87,4	6,3	466,7	593,6
12 месяцев	283,0	20,5	995,2	293,1
2013год				
1 квартал	269,8	19,5	676,1	835,2
6 месяцев	284,8	20,6	1113,2	651,4
9 месяцев	290,3	21,0	1414,7	541,5

Наряду с предоставлением населению субсидий по малообеспеченности предусмотрены меры социальной поддержки в виде льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, предоставляемых на основании действующего законодательства. На 1 октября 2012 г. льготами пользовалось 787,1 тыс. человек, или более 22% населения Республики Татарстан, на предоставление льгот потребовалось 2726,1 млн. рублей, среднемесячная льгота на одного получателя составила 384,8 рубля.

Показатели, характеризующие предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг за январь-декабрь 2012г. представлены в таблице 22 [187].

Таблица 22.

Показатели, характеризующие предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг за январь-декабрь 2012г.

	Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой (льготами) – всего, чел.	В том числе носители льгот	Объем средств, предусмотренных на предоставление социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг – всего, тыс. руб.
Всего граждан:	821188	706346	3853002,7
В том числе категории граждан, меры социальной поддержки которых осуществляются по обязательствам:			
- Российской Федерации	423020	334005	2132359,5
- Республики Татарстан	379413	353586	1646012,0
- органов местного самоуправления	18755	18755	74631,2

Показатели, характеризующие предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг за январь – сентябрь 2013 года представлены в таблице 23 [187].

Общая численность граждан, пользующихся социальной поддержкой за январь-сентябрь 2013 года составила 822431 чел., что больше на 1243 чел, чем за январь-декабрь 2012 года. Общий объем средств, предусмотренных на предоставление социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг за январь-сентябрь 2013 года составил 3176370,5 тыс. руб., что меньше на 676632,2 тыс. руб., чем за январь-декабрь 2012 года.

Суммы бюджетных субсидий, предоставляемых в связи с оказанием услуг льготным категориям граждан, должны быть учтены при расчете налога на прибыль по тем же правилам, что и субсидии, полученные в связи с применением государственных регулируемых цен.

Таблица 23.

Показатели, характеризующие предоставление льгот по оплате жилья и коммунальных услуг за январь-сентябрь 2013г.

	Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой (льготами) – всего, чел.	В том числе носители льгот	Объем средств, предусмотренных на предоставление социальной поддержки по оплате жилья и коммунальных услуг – всего, тыс. руб.
Всего граждан:	822431	705969	3176370,5
В том числе категории граждан, меры социальной поддержки которых осуществляются по обязательствам: - Российской Федерации	422116	332464	1754181,9
- Республики Татарстан	382025	355215	1363852,2
- органов местного самоуправления	18290	18290	58336,4

Данные бюджетные субсидии необходимо отнести к государственной помощи, учет которой ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 13/2000.

Согласно данному положению бюджетные средства, предоставленные в установленном порядке на финансирование расходов, понесенных организацией в предыдущие отчетные периоды, отражаются как возникновение задолженности по таким средствам и увеличение финансового результата организации как прочие доходы [40]. Следовательно, необходимо сделать проводку: Дебет 76 Кредит 91-1 (табл. 24).

Данная схема используется в том случае, когда возмещаются убытки управляющей компании в виде стоимости коммунальных ресурсов, приобретенных для предоставления коммунальных услуг потребителям,

пользующимся льготами. Но граждане имеют право получить льготу в отношении стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Таблица 24.

Схема корреспонденции счетов по предоставлению льгот потребителям

Содержание операции	Дебет	Кредит
1. Начислена собственникам помещений плата за коммунальные услуги	76	90-1
2. Начислен НДС	90-3	68
3. Отражена задолженность органа местного самоуправления, равная предоставленным потребителям льготам	76.5 субсчет «Расчеты с органом местного самоуправления»	91-1

Таким образом, за счет бюджетных средств должна быть компенсирована не полученная от потребителей плата, а фактические расходы на оказание услуг таким потребителям. Поэтому бюджет возместит не только фактические расходы, но и часть прибыли, заложенной в плату за содержание и ремонт общего имущества. В бухгалтерском учете данный вид реализации услуг отражается без учета льгот. Задолженность потребителя в доле, приходящейся на льготу, переносится в дебет счета учета расчетов с органом местного самоуправления и уменьшается на сумму налога на добавленную стоимость. При этом отражать выручку от реализации непосредственно в корреспонденции со счетом учета расчетов с органом местного самоуправления неправомерно, поскольку распорядитель бюджетных средств не выступает стороной по договору оказания жилищно-коммунальных услуг, между ним и управляющей компанией не возникает взаимных договорных обязательств, в силу которых распорядитель бюджетных средств должен перечислить денежные средства в оплату услуг; получатель бюджетных средств не оказывает распорядителю денежных средств какие-либо услуги, а последний их не потребляет (табл. 25).

Таблица 25.

## Схема корреспонденции счетов по предоставлению льгот потребителям

Содержание операции	Дебет	Кредит
1. Отражена продажа коммунальных услуг	76	90-1
2. Начислен НДС (за минусом предоставленных льгот)	90-3	68
3. Предоставлена скидка льготникам за счет бюджета	76.5 субсчет «Расчеты с органами местного самоуправления»	76
4. Уменьшена задолженность органа местного самоуправления на сумму НДС	90-3	76.5 субсчет «Расчеты с органами местного самоуправления»

По нашему мнению, учет бюджетных субсидий на отдельном субсчете в условиях реализации выше предложенной схемы учета расчетов не является возможным, так как на счете 76 учитываются расчеты с населением по жилищным и коммунальным услугам.

Поэтому, для учета бюджетных субсидий управляющей компании целесообразно открыть новый счет 74 «Расчеты по бюджетным субсидиям». Соответственно, управляющая компания будет делать следующую бухгалтерскую запись:

Дебет 74 «Расчеты по бюджетным субсидиям» Кредит 91.1 – отражена задолженность органов местного самоуправления.

При предоставлении льгот населению за счет органов местного самоуправления: Дебет 74 «Расчеты по бюджетным субсидиям» Кредит 76.

Товарищества собственников жилья (жилищные и жилищно-строительные кооперативы) также имеют право получать бюджетные средства. В частности, товарищества (кооперативы) могут получать бюджетные средства на финансирование части работ по капитальному ремонту, содержанию и текущему ремонту, на оснащение объектов жилищного фонда приборами учета, социальную поддержку по оплате жилищных и коммунальных услуг и т.п.

Бухгалтерский учет бюджетных субсидий товарищество (кооператив) ведет на счете 86 «Целевое финансирование». Аналитический учет на счете 86 ведется в разрезе источников поступления и по назначению целевых средств. При получении финансирования из бюджета на суммы льгот и субсидий согласно Плану счетов следует оформить бухгалтерские проводки: Дебет 86 Кредит 76 субсчет «Задолженность бюджета по льготам» и Дебет 51 Кредит 86.

В случае если товарищество собственников жилья организует капитальный ремонт только за счет средств собственников помещений, то бухгалтерский учет будет аналогичен учету операций по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома. А если товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив) проводит капитальный ремонт в рамках адресных программ с использованием средств бюджетных субсидий, то помимо сбора и накопления средств собственников, в бухгалтерском учете необходимо отразить и целевые средства – бюджетные субсидии. Кроме того, для зачисления средств собственников помещений многоквартирного дома необходимо открыть специальный счет в банке, предназначенный для финансирования их доли расходов на капитальный ремонт, и на который поступает бюджетная субсидия. Соответственно в бухгалтерском учете должны быть сделаны следующие записи (табл. 26).

В тех случаях, когда льготы учитываются товариществом (кооперативом) при начислении платежей собственников, у товарищества (кооператива) появляется право на возмещение соответствующей разницы ("выпадающих доходов") из бюджета. Все поступления из бюджета бюджетополучателем признаются целевыми поступлениями [4]. Целевые поступления не являются объектом налогообложения [4]. Если сумма расходов по смете больше или меньше суммы целевых поступлений, то эти суммы добираются или засчитываются в следующие периоды. Указанная сумма не является финансовым результатом деятельности товарищества собственников жилья

(жилищного, жилищно-строительного кооператива) и на счете 99 "Прибыли и убытки" не учитывается.

Таблица 26.

Бухгалтерский учет бюджетных субсидий на капитальный ремонт в товариществе собственников жилья (жилищном, жилищно-строительном кооперативе).

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1.	Внесены средства собственников многоквартирного дома на отдельный расчетный счет	55	50
2.	Получена бюджетная субсидия на проведение капитального ремонта	55	86
3.	Приняты к учету выполненные подрядчиком работы по капитальному ремонту	20	60
4.	Погашена задолженность перед подрядчиком	60	55

По нашему мнению, бюджетные субсидии необходимо обособить на отдельном счете 87 «Бюджетные субсидии», с открытием субсчетов: 87-1 «Субсидии из местного бюджета», 87-2 «Скидки льготным категориям граждан», 87-3 «Субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг». Следовательно, в бухгалтерском учете будут сделаны следующие записи (табл. 27):

Таблица 27

Предлагаемая схема учета бюджетных субсидий в товарищества собственников жилья (жилищном, жилищно-строительном кооперативе).

№	Содержание операции	Корреспондирующие счета	
		Дебет	Кредит
1.	Отражено начисление бюджетной субсидии	87	76
2.	Получена бюджетная субсидия	51	87

Внедрение счета 87 «Бюджетные субсидии» позволит обособленно учитывать бюджетные субсидии от жилищных услуг товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива.

Обособленный учет субсидий, так же как и обособленный учет жилищно-коммунальных услуг, необходим для осуществления контроля за поступлением и расходованием средств, как со стороны государства, так и со стороны управляющих организаций и собственников помещений, кроме того позволит сократить нецелевое расходование средств товариществом (кооперативом).

Таким образом, реформа жилищно-коммунального хозяйства – это реформа системы оплаты услуг жилищно-коммунального хозяйства. Государством предпринимаются шаги в тех направлениях, которые делают жилищно-коммунальное хозяйство привлекательной отраслью для инвестирования и исключают монополию в этой сфере. Кроме того, субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг являются финансовой помощью для малообеспеченных слоев населения.

В целях реформирования социальной политики сферы жилищно-коммунального хозяйства необходимо:

1. Создать службы жилищных субсидий во всех муниципальных образованиях.
2. Совершенствовать и упрощать методику предоставления субсидий.
3. Предоставлять бюджетные субсидии вне зависимости от формы собственности жилищного фонда.

### 3. Контроль расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве

#### 3.1. Государственный контроль расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве

Общество живет и развивается по определенным законам, следовательно, существует объективная необходимость контроля за соблюдением и выполнением данных законов. В экономической литературе существуют различные понятия «контроля»: контроль - это процесс, обеспечивающий достижение целей организации, контроль - это вид управленческой деятельности, задачей которой является количественная и качественная оценка и учет результатов работы организации [192]. По нашему мнению, контроль - это проверка исполнения тех или иных хозяйственных решений с целью установления их достоверности, законности и экономической целесообразности.

Развитие рыночных отношений в России, изменение институциональной структуры экономики потребовали коренной реорганизации системы контроля. Однако, несмотря на принятие многочисленных правовых актов, до сих пор отсутствует стратегия реформирования органов контроля, а непоследовательность действий законодателя не позволила создать эффективно функционирующую в условиях перехода к рынку государственную систему контроля. Появилась необходимость в развитии внутреннего и независимого внешнего, альтернативного государственному, контроля и аудита как одного из неотъемлемых элементов инфраструктуры рыночной экономики.

В новых условиях положение радикально изменяется: представление об единой форме собственности сменяется понятием хозяйственной многоукладности. Обособляются функции и интересы разных укладов. Возникают расхождения, а во многих случаях и противоречия между групповыми и государственными интересами, между управляющими и управляемыми, между коллективом и отдельными личностями. Изменения в

системе хозяйственного управления обусловили необходимость радикальных преобразований в организации и методике контроля. Непосредственными факторами этих перемен являются: признание права на существование разных хозяйственных укладов и необходимости использования разных направлений контроля, установление системы свободного предпринимательства.

Ю.А. Данилевский утверждает, что в контрольном деле все чаще возникают специфические проблемы, связанные со становлением, развитием и организацией его взаимодействия с государственным финансовым контролем [80].

Таким образом, контроль, являясь функцией управления, подчинен решению задач управляющей системы. Именно поэтому назначение контроля соответствует целям управления, которые определяются закономерностями развития экономической и политической системы. Новой политико-экономической структуре общества современной России, с разнообразными формами собственности и постепенным становлением и укреплением рыночного механизма, должна соответствовать и адекватная система контроля.

Значительный вклад в развитие контроля внесли такие ученые как: Ю.А. Данилевский, Л.М. Крамаровский, Т.С. Маслова, и другие.

В настоящее время одной из приоритетных задач в сфере жилищно-коммунального хозяйства является контроль над деятельностью управляющих организаций.

К контролю над деятельностью управляющих организаций, по нашему мнению, следует отнести как мероприятия, способствующие надлежащему исполнению и предоставлению услуг жильцам, а так же осуществлению правильных расчетов самих услуг и расчетов с ресурсоснабжающими организациями, так и проверочную деятельность, представляющую собой наблюдение и проверку на соответствие состояния и работоспособности объекта коммунального хозяйства. Деятельность по контролю над управляющими организациями может осуществляться различными лицами или организациями. Следовательно, по нашему мнению, целесообразно выделить

три вида контроля, присущих жилищно-коммунальному хозяйству: общественный, государственный (внешний), внутренний.

Кроме того, контроль в жилищно-коммунальном хозяйстве необходимо классифицировать и по времени осуществления: предварительный, текущий и последующий.

Предварительный контроль – это контроль, который осуществляется непосредственно до начала работ управляющей организацией. Основная задача предварительного контроля заключается в проверке готовности системы и ее персонала к работе. Текущий контроль – это контроль, осуществляемый непосредственно в ходе проведения управляющими организациями работ или во время выполнения операции. Последующий или заключительный контроль – это контроль, осуществляемый после того, как управляющая организация выполнит работы.

Основные проблемы, характерные для управления многоквартирными домами в Республике Татарстан [47]:

- недостаточная прозрачность взаимоотношений между гражданами и управляющими организациями. Она выражается в отсутствии либо формальном подходе к формированию договоров по управлению многоквартирным домом, в отсутствии понятных и логичных отчетов о выполнении текущих ремонтов и других мероприятий в отношении многоквартирного дома;

- уклонение управляющих организаций от функций исполнителя коммунальных услуг. Это выражается в заключении агентских договоров по начислению и сбору платы граждан за коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями, а также к стремлению управляющих организаций перевести многоквартирные дома в непосредственный способ управления;

- недостаточная информированность собственников жилья и представителей советов многоквартирных домов о своих правах и обязанностях по содержанию многоквартирного дома в нормативном техническом состоянии,

а также о требованиях законодательства по энергосбережению в жилищном фонде;

- наличие кредиторской задолженности управляющих организаций перед ресурсоснабжающими организациями за потребленные коммунальные ресурсы;

- недостаточный уровень контроля деятельности управляющих организаций со стороны муниципальных органов и жилищного надзора;

- высокий уровень износа существующего многоквартирного жилищного фонда, связанный с длительным периодом недофинансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

Для рациональной организации работы жилищно-коммунального хозяйства необходимо создать эффективную систему контроля за качеством оказываемых услуг, а так же за осуществлением расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги. Наличие различных форм собственности в системе жилищно-коммунального хозяйства, включая государственную, предполагает государственный контроль и регулирование качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Основная задача контроля в жилищно-коммунальной сфере заключается в том, чтобы величина устанавливаемых тарифов обеспечивала соответствие спроса и предложения жилья в конкретный период времени, учитывала изменение качества жилищных услуг в связи с динамикой уровня текущих затрат. По нашему мнению, контроль за затратами – это способ регулирования тарифов на услуги, производимые предприятиями. Таким образом, создание системы государственного контроля в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг приобретает в современных условиях важное значение. Динамика тарифов на жилищно-коммунальные услуги представлена в приложении 19 и 20.

До недавнего времени государство практически не контролировало деятельность управляющих организаций и следило лишь за тарифами на коммунальные услуги: электро-, газо-, водоснабжение и отопление. Но начиная с 2011 года Правительство Российской Федерации последовательно формирует

законодательную базу для повышения качества коммунальных услуг, прозрачности расчетов с населением и ресурсоснабжающими организациями. Постановление Правительства РФ "О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных домах, жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах", принятое 28 декабря 2012 года №1468 является продолжением работы, начатой правительством еще в 2011 году [37].

В 2011 году было сформулировано новое для сферы жилищного хозяйства правило, обязывающее поставщиков и исполнителей коммунальных услуг, а также организации, оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию общего имущества собственников жилья, в том числе управляющие компании и товарищества собственников жилья, предоставлять органам местного самоуправления сведения, касающиеся их ценовой политики [37]. Новое постановление утверждает форму предоставления информации, а также порядок и сроки ее предоставления. Эти новшества в законодательстве связаны с необходимостью совершенствования механизма осуществления муниципального жилищного контроля. Правительство обосновано, логично и последовательно проводит линию усиления контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, как со стороны органов государства, так и со стороны местного самоуправления.

Шохин С.О. отмечает, что под финансовым контролем следует понимать многоаспектную межотраслевую систему надзора наделенных контрольными функциями государственных и общественных органов за финансово-хозяйственной деятельностью предприятий, учреждений и организаций с целью объективной оценки экономической эффективности их деятельности, установления законности и целесообразности хозяйственных и финансовых

операций и выявления резервов доходов государственного бюджета [185, С. 25].

Государство осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соблюдением правил содержания общего имущества, соответствием многоквартирных домов основным требованиям энергетической эффективности, а также требованиям их оснащенности приборами учета, кроме того за соответствием порядка, объема и качества предоставления коммунальных услуг установленным требованиям и т.д.

К органам, осуществляющим государственный контроль за деятельностью товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, управляющих компаний относятся:

1. Государственная жилищная инспекция. Основной задачей инспекции в Российской Федерации является контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных стандартов качества, использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

Главная государственная жилищная инспекция выполняет следующие основные функции [194]:

- координирует и организует работу государственной жилищной инспекции по контролю за использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда;
- анализирует отчетные, статистические данные, результаты проверок на местах, другие информационные материалы и на их основе:
  - подготавливает предложения по совершенствованию эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;
  - разрабатывает нормативно - методическую документацию по вопросам деятельности государственной жилищной инспекции;

- осуществляет контроль за разработкой, совершенствованием и изданием ведомственных нормативных документов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда.

2. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор).

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека имеет следующие полномочия:

- осуществлять надзор и контроль за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и в области потребительского рынка;

- выдавать лицензии на осуществление деятельности, связанной с использованием возбудителей инфекционных заболеваний; деятельности в области использования источников ионизирующего излучения;

- устанавливать причины и выявлять условия возникновения и распространения инфекционных заболеваний и массовых неинфекционных заболеваний (отравлений);

- информировать органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и население о санитарно-эпидемиологической обстановке и о принимаемых мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

- готовить предложения о введении и об отмене на территории Российской Федерации, субъектов Российской Федерации ограничительных мероприятий (карантина) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- организовывать в установленном порядке ведение социально-гигиенического мониторинга;

- организовывать деятельность системы государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;
- осуществлять в установленном порядке проверку деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по выполнению требований санитарного законодательства, законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей, правил продажи отдельных видов товаров [197].

3. Федеральная антимонопольная служба — федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о конкуренции на товарных рынках и на рынке финансовых услуг, естественных монополий, рекламе, размещении государственных заказов, а также изданию в пределах своей компетенции нормативных и индивидуальных правовых актов в установленной сфере деятельности.

Основными функциями Федеральной антимонопольной службы являются:

- надзор и контроль за соблюдением законодательства о конкуренции на товарных рынках, на рынке финансовых услуг;

- надзор и контроль за соблюдением законодательства о естественных монополиях;

надзор и контроль за соблюдением законодательства об иностранных инвестициях в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства;

- надзор и контроль за соблюдением законодательства в сфере государственных закупок заказа [192].

Основной целью контроля расчетных операций, в том числе расчетов с поставщиками коммунальных ресурсов, является оценка правильности организации учета расчетов на предприятии жилищно-коммунального комплекса, подтверждение законности образования различных видов

дебиторской и кредиторской задолженности, ее достоверности и реальности погашения.

Основными задачами контроля расчетов с ресурсоснабжающими организациями является проверка достоверности и законности учетных данных о состоянии расчетов, соблюдения расчетно-финансовой дисциплины, установление реальности задолженности.

По данным Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, по состоянию на 1 сентября 2012 года долги населения за жилищно-коммунальные услуги с учетом задолженности прошлых лет достигли 3,3 млрд. руб., что составляет 1,5-месячное начисление по республике [196]. Средний уровень собираемости платежей населения составил 98,1 %, что на 1,2 % выше собираемости за аналогичный период 2011 года [196]. При этом задолженность населения с начала года возросла на 299,9 млн. руб. Средний уровень собираемости платежей населения по состоянию на 1 сентября 2013 года составил 97,7 %. Динамику собираемости платежей по населению представлена в приложении 21. Следовательно, можно сделать вывод, что недостаточный уровень собираемости платежей оказывает влияние на образование и рост задолженности организаций жилищно-коммунального комплекса за использованные энергоресурсы.

Задолженность организаций жилищно-коммунального комплекса за пользование газом по состоянию на 1 сентября 2012 года составляет 221,7 млн. руб., за электроэнергию - 144,4 млн. руб [196].

По данным Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан основная доля просроченных задолженностей приходится на управляющие организации Казани, Набережных Челнов и Нижнекамска [196].

Схему государственного контроля расчетов целесообразно представить следующим образом (рис. 29):

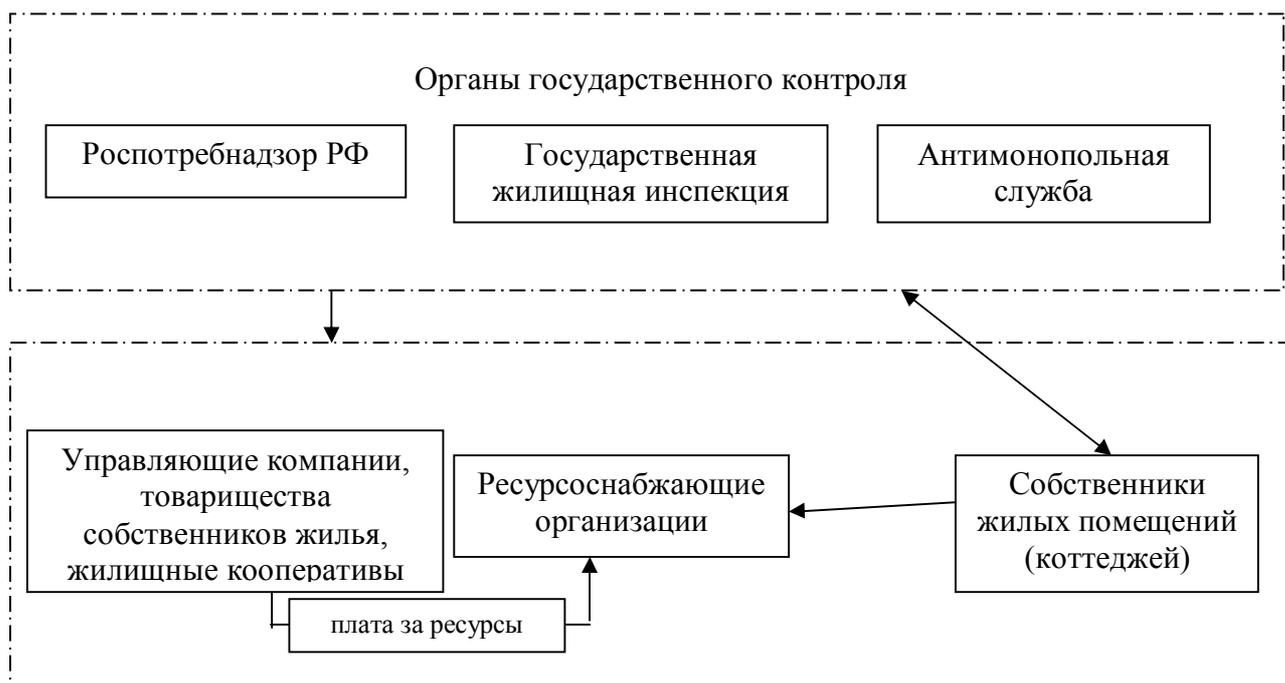


Рис. 29. Государственный контроль расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Представленная схема наглядно показывает систему государственного контроля над деятельностью управляющих организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в частности, контроль расчетов между управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

Усманова Т.Х. в своем диссертационном исследовании отмечает, что необходимость участия государственных органов исполнительной власти в решении вопросов определения величины тарифов на коммунальные услуги вызвана необходимостью общественного контроля за прозрачностью и правильностью их формирования [165, с.32]

Можно выделить следующие направления контроля расчетов управляющих организаций с ресурсоснабжающими организациями:

1. Контроль обоснованности и целесообразности безналичных расчетов.
2. Контроль за сроками образования, реальности и правильности отражения в учете задолженности по расчетным операциям с поставщиками коммунальных услуг.

3. Контроль правильности отражения расчетных операций на счетах бухгалтерского учета в управляющих компаниях, товариществах собственников жилья, жилищных кооперативов.

4. Контроль дебиторской и кредиторской задолженности.

5. Контроль за организацией и состоянием претензионной работы.

Учитывая особую значимость стабильности функционирования жилищно-коммунального хозяйства как системы жизнеобеспечения, дальнейшего повышения качества коммунальных услуг, а также постоянный рост правонарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, представляется, что функции государственного контроля, осуществляемого в жилищно-коммунальном хозяйстве, требуют усиления их правовой регламентации и совершенствования законодательной деятельности государственных органов.

Предлагаемая схема организации государственного контроля представлена на рисунке 30.

Приведенная схема организации государственного контроля расчетов позволит наиболее полно осуществлять соблюдение прав и обязанностей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов в части содержания, ремонта и платы ресурсоснабжающим организациям.

В рамках осуществления контроля дебиторской задолженности населения по жилищно-коммунальным услугам, можно выделить две группы причин, по которым население не производит своевременную оплату за потребленные услуги. К первой группе относятся объективные причины – внешние по отношению к конкретному должнику, не связанные непосредственно с его личностью. Ко второй – субъективные, напрямую связанные с личностью потребителя.



Рис. 30. Предлагаемая схема организации государственного контроля расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Информация по дебиторской задолженности управляющих организаций представлена в таблице 28.

Для уменьшения величины дебиторской задолженности необходимо предпринимать меры по ее снижению, которые представлены в таблице 29.

Таблица 28.

Размер дебиторской задолженности за жилищно-коммунальные услуги в УК «Заречье», ЖСК «Кировец», ЖСК «Прогресс» за 2011-2013 гг.

Управляющая организация	На 01.01.2011	На 01.01.2012	На 01.01.2013	Абс. отклонение 2013г. от 2012г.	Абс. отклонение 2013г. от 2011г.
УК «Заречье»	1107354,22	1306571,91	1706326,56	399754,65	598972,34
ЖСК «Кировец»	82315,20	89563,72	124658,17	35094,45	42342,97
ЖСК «Прогресс»	62536,15	65213,27	71428,93	6215,66	8892,78

Таким образом, применение перечисленных мероприятий позволит существенно снизить дебиторскую задолженность населения управляющим организациям по оплате жилищных и коммунальных услуг.

Таблица 29.

Рекомендуемые меры по снижению дебиторской задолженности.

Причины неплатежей	Рекомендуемые меры
1. Низкий или несвоевременно поступающий доход граждан.	1. Предоставление государством субсидий.
2. Размер доходов населения ниже прожиточного минимума, а размер расходов не позволяет получить субсидии от государства	1. Предоставление возможности гражданам выполнять работы для предприятий жилищно-коммунального комплекса с направлением заработанных денежных средств в счет погашения задолженности. 2. Разъяснительные мероприятия о возможности получения скидок экономического характера.
3. Потребители-должники отказались от реализации предложенных мероприятий, или задолженность возникла по субъективным причинам	1. Рекомендуется реализовать право требования возмещения убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности, предусмотримое в договоре на управление многоквартирным домом, техническое обслуживание (социального найма).
4. Предоставление некачественных услуг или не полное их предоставление	1. Необходимо проанализировать все вопросы, которые связаны с функционированием механизма снижения платежей - от информированности населения о такой возможности до наказания виновных лиц

В процессе управления жилыми домами участвуют несколько субъектов. Прежде всего, это жильцы и их объединения (товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы), управляющие компании, ресурсоснабжающие организации, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъекта федерации. Спектр участников достаточно широк и взаимодействуют они между собой весьма неорганизованно.

Для эффективного государственного контроля деятельности управляющих организаций, по нашему мнению, необходимо ввести ряд показателей, отражающих эффективность их деятельности (табл. 30)

Таблица 30.

Предлагаемые учетные показатели оценки эффективности деятельности управляющих компаний при государственном контроле.

№ п/п	Наименование показателя	Формула
1	Показатель целевого использования средств по коммунальным услугам (Цку)	$Цку = Пк/Ок$ , где Пк – общая сумма начисленных по коммунальным услугам платежей собственникам помещений Ок – общая сумма обязательств управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями
2	Показатель целевого использования средств по жилищным услугам (Цжу)	$Цжу = Пж/Ож$ , где Пж – общая сумма начисленных по жилищным услугам платежей собственникам помещений Ож – общая сумма обязательств управляющей организации перед организациями, оказывающими жилищные услуги.
3	Удельный вес просроченной задолженности (Уд)	$Уд = Зп / Зо$ , где Зп – сумма просроченной задолженности ресурсоснабжающим и иным организациям Зо – общая сумма задолженности ресурсоснабжающим и иным организациям
4	Показатель безубыточности управляющей организации	Определяется как количество лет, из трех последних лет работы управляющих организаций (управляющей компании), в которых в годовом отчете о прибылях и убытках управляющей компании в качестве конечного финансового результата деятельности отображалась прибыль

Кроме того, по нашему мнению необходимо установить критический уровень данных показателей:

1. Показатель целевого использования средств (коммунальные и жилищные услуги) не должен превышать 1.

2. Показатель безубыточности – не менее 1.

Расчет данных показателей управляющим организациям необходимо осуществлять по всем имеющимся в управлении многоквартирным домам (коттеджными поселками) одновременно и предоставлять в органы государственного контроля. Ряд показателей необходимо предоставлять не реже одного раза в квартал: показатель целевого использования средств, удельный вес просроченной задолженности. А такой показатель, как показатель безубыточности предоставлять не реже одного раза в год.

По нашему мнению, расчет данных показателей позволит органам государственного контроля контролировать деятельность управляющих организаций в части целевого расходования средств, способности покрывать свои обязательства имеющими активами, а также предотвращения банкротства управляющих организаций.

Произведем расчет ряда предлагаемых показателей эффективности деятельности управляющих компаний на примере управляющей компании «Заречье» (табл. 31).

Таблица 31.

Расчет предлагаемых показателей оценки эффективности деятельности управляющей компании «Заречье»

№	Наименование показателя	Расчет, руб.
1.	Показатель целевого использования средств по коммунальным услугам	$\text{Цку} = 892610,45 / 1305129,94 = 0,684$ (показатель рассчитан по данным за сентябрь 2012 года)
2.	Показатель целевого использования средств по жилищным услугам	$\text{Цжу} = 1961806,61 / 1855759,62 = 1,057$ (показатель рассчитан по данным за сентябрь 2012 года)
3.	Показатель безубыточности управляющей организации	$\text{Пб} = 3$ (показатель рассчитан за период 2010-2012 гг.)

На основе произведенного расчета можно сделать вывод: показатель целевого использования средств по коммунальным услугам равен 0,684 и

находится в пределах рекомендуемого уровня, следовательно, поступающие в управляющую компанию «Заречье» средства по коммунальным платежам используются по целевому назначению; показатель целевого использования средств по жилищным услугам равен 1,057, что превышает рекомендуемые нормы, следовательно, управляющая компания «Заречье» средства по жилищным услугам не полностью расходует по их целевому назначению; показатель безубыточности равен 3, следовательно, управляющая компания «Заречье» является финансово устойчивой компанией.

Кроме того, по нашему мнению, органам государственного контроля целесообразно оценивать деятельность управляющих организаций по 100 бальной шкале. За каждый качественно выполненный вид работ управляющей компанией присваивать ей «единицу», а за некачественно выполненную или не выполненную работу «ноль». Соответственно, можно представить следующую шкалу баллов (табл. 32).

Таблица 32

Предлагаемая шкала баллов для оценки эффективности деятельности  
управляющих организаций

Количество баллов	Характеристика
от 81 -100	Деятельность управляющей компании полностью соответствует правилам и нормам (отличное качество работ и услуг)
от 51 - 80	Деятельность управляющей компании оценивается как хорошая (качественное предоставление услуг и работ)
от 26 - 50	Деятельность управляющей компании оценивается как удовлетворительная (низкий уровень предоставляемых работ и услуг)
ниже 25	Деятельность управляющей компании не соответствует норма и правилам (неудовлетворительное оказание услуг)

На основании предлагаемой шкалы органам государственного контроля деятельности управляющих организаций предлагается производить «очистку» города от неэффективно работающих управляющих организаций. При этом необходимо обязывать управляющие организации публиковать предложенный рейтинг оценки эффективности их деятельности, что позволит собственниками

не заключать (не продлевать) договора с управляющими организациями, которые имеют оценку ниже 25 баллов. Публикация рейтинга обеспечит естественный отбор управляющих организаций на рынке жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, предлагаемая шкала баллов позволит повлиять на деятельность управляющих компаний повысить качество предоставляемых населению работ и услуг.

В 2012 году Правительство Российской Федерации внесло поправки в Жилищный кодекс, которые подразумевают введение института саморегулирования в области управления многоквартирными домами. По нашему мнению, потребность в создании саморегулируемых организациях возникла давно и главной причиной стали недостатки в управлении отраслью:

1. Отсутствие правил и требований в ведении профессиональной деятельности.
2. Отсутствие стандартов качества услуг и работ, осуществляемых в управлении многоквартирными домами.
3. Отсутствие фактической ответственности участников рынка за осуществляемые действия.

В итоге в сфере жилищно-коммунального хозяйства наблюдаются многочисленные злоупотребления, недобросовестная конкуренция и падение качества предоставляемых услуг. Изменения, предполагающие введение саморегулируемых организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, позволяют качественно переломить ситуацию в положительную сторону путем создания механизмов саморегулирования в деле управления многоквартирными домами.

Работа управляющих организаций с допуском саморегулируемых организаций жилищно-коммунального хозяйства будет находиться под постоянным контролем. Во-первых, следить за качеством проводимых работ и предоставляемых услуг будет непосредственно саморегулируемая

организация, так как это поможет ей поддерживать положительную деловую и профессиональную репутацию. Во-вторых, законом предусмотрен государственный контроль работы саморегулируемых организаций. Законодательно прописаны, в том числе, ситуации, в которых управляющие организации могут исключаться из рядов саморегулируемой организации. В том числе, причиной этого могут стать жалобы муниципальных или региональных властей на то, что управляющие организации недобросовестно исполняют свои обязательства и нарушают установленные правила работы.

Таким образом, усовершенствование законодательной базы и дальнейшая работа по созданию саморегулируемых организаций в жилищно-коммунальном хозяйстве, которая будет объединять управляющие организации на основе постоянного членства, даст возможность сформировать систему, с помощью которой возможно будет регулировать отрасль профессиональным сообществом и государством. Создаваемые саморегулируемые организации управляющих организаций в данном случае будут принимать на себя ответственную задачу по разработке комплекса определенных стандартов и правил, которые станут обязательными для всех членов объединений.

Однако государственного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства недостаточно, необходим и контроль со стороны населения.

### 3.2. Особенности общественного контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги

Действующим жилищным законодательством предусматривается активное участие собственников помещений многоквартирного дома (коттеджей) в вопросах управления, содержания и ремонта общего имущества дома, их права и обязанности.

Несоответствие тарифов оплаты жилищно-коммунальных услуг и уровня обслуживания многоквартирных домов, неисполнение обязанностей управляющих организаций и постоянное повышение оплаты за жилищно-

коммунальные услуги – одна из основных проблем, стоящая перед жилищно-коммунальным хозяйством. Недовольство населения работой коммунальной сферы растет, продолжая поддерживать и укреплять в сознании общества негативный образ жилищно-коммунальной отрасли. Для решения данных проблем необходимо организовать эффективный общественный контроль.

Предоставление жилищно-коммунальных услуг не ориентируется на реальные потребности граждан, не сформированы механизмы привлечения инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство, что не позволяет осуществлять нормальный процесс обновления основных фондов, отсутствует прозрачность в формировании коммунальных тарифов, не сформирован слой активных собственников. На данном этапе существует несколько проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Одной из главных проблем является неисполнение условий договоров управляющими организациями. По данным статистики, 76% жителей считают, что средства, выплачиваемые управляющим организациям, не соответствуют уровню обслуживания домов [187].

Не менее важной проблемой является начисление платы за коммунальные услуги. Оплата по счетчику производится лишь формально, зачастую жителям, установившим приборы индивидуального учета, приходится оплачивать расходы своих соседей, в квартирах которых при отсутствии официальной прописки есть проживающие. Другая серьезная проблема – задолженности населения и управляющих компаний.

В настоящее время необходимо активное участие в контроле сферы жилищно-коммунального хозяйства самих собственников. Именно возросшая роль собственника жилья уравнивает взаимодействие сил на рынке жилищных услуг и сможет дать сильный толчок вперед в реформировании системы жилищно-коммунального хозяйства. Не администрация, не муниципалитет, а именно участники общественного контроля – то есть жильцы каждого дома – должны понимать и анализировать, как формируется и сколько стоит каждая конкретная услуга.

Различные методы эффективного общественного контроля уже успешно действуют в ряде регионов России. Например, в Республике Татарстан создана Единая служба приема и мониторинга обращений граждан [196]. Она позволяет проводить комплексный мониторинг проблем жилищно-коммунального хозяйства и оперативно решать жилищно-коммунальные вопросы жителей региона. Обращения фиксируются и распределяются по тематике и территориальной принадлежности, после чего управляющая организация или подрядчик получают относящиеся к их компетенции вопросы и жалобы через сайт Единой службы приема и мониторинга обращений граждан. После того, как управляющая организация устраняет нарушения либо отвечает на вопрос, поступивший от потребителя, составляется акт; при этом срок ответа на обращение и качество работ контролирует республиканская государственная жилищная инспекция.

Поскольку управляющие организации раскрывают информацию о проделанной работе и израсходованных средствах не всегда достоверно и полно, контроль со стороны жителей многоквартирного дома является крайне необходимым. Информация, подлежащая раскрытию управляющими компаниями, представлена в таблице 33.

Таким образом, основная цель контроля со стороны населения – добиться полноценного раскрытия информации управляющими организациями. Для достижения данной цели общественности необходимо проверять соответствие раскрываемой информации действительности и своевременно реагировать на несоответствие.

Основой реформирования жилищно-коммунального хозяйства может являться создание общественных советов многоквартирного дома как инструмента общественного контроля.

Таблица 33.

## Информация, подлежащая раскрытию управляющими организациями

Информация	Расшифровка
1. Общая информация об управляющей компании	<ul style="list-style-type: none"> <li>- наименование юр. лица, ФИО руководителя;</li> <li>- реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица;</li> <li>- почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;</li> <li>- режим работы;</li> <li>- сведения о членстве управляющей компании в саморегулируемой организации.</li> </ul>
2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации	<ul style="list-style-type: none"> <li>- годовая бухгалтерская отчетность;</li> <li>- сведения о доходах, полученных за оказанные услуги по управлению многоквартирными домами;</li> <li>- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами.</li> </ul>
3. Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	<ul style="list-style-type: none"> <li>- услуги, которые оказывает управляющая организация собственникам помещений в многоквартирном доме;</li> <li>- услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей компанией.</li> </ul>
4. Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	<ul style="list-style-type: none"> <li>- образец договора управления, который заключается с собственниками помещений в многоквартирных домах, ТСЖ, ЖСК, ЖК, который должен содержать все существенные условия договора управления;</li> <li>- сведения о выполнении обязательств по договорам управления по отношению к каждому многоквартирному дому.</li> </ul>
5. Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	<ul style="list-style-type: none"> <li>- описание содержания каждой работы (услуги), сроки выполнения работы (оказания услуги), результат от выполнения работы (оказания услуги), указание степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома;</li> <li>- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения</li> </ul>
6. Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;</li> <li>- тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы;</li> <li>- тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.</li> </ul>

Созданные советы в многоквартирных домах позволят собственникам помещений решать текущие вопросы, такие как, вопросы о снижении оплаты за жилищно-коммунальные услуги в случае предоставления их ненадлежащего качества. Кроме того, поможет получить от управляющей организации достоверную информацию о расходовании собранных платежей, о стоимости ремонтных работ, о расчетах с ресурсоснабжающими организациями.

Для создания совета в многоквартирном доме необходимо:

1. Определить инициативную группу собственников.
2. Провести общее собрание собственников со следующей повесткой:
  - об избрании Совета многоквартирного дома и его состава;
  - о выборе председателя Совета многоквартирного дома;
  - о сроке действия Совета многоквартирного дома.
3. Протокол общего собрания направить в департамент жилищно-коммунального хозяйства или в управляющую организацию.
4. Избранному совету многоквартирного дома заключить соглашение с управляющей организацией о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом [148].

По нашему мнению, в обязанности совета многоквартирного дома должны входить:

- совместное с управляющей организацией участие в подготовке предложений при разработке перспективных планов по управлению, содержанию, ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности многоквартирного дома;
- участие в работе комиссий по осмотру многоквартирных домов, проверке технического состояния многоквартирных домов и инженерного оборудования, а также профилактических осмотрах кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;

- осуществление контроля за своевременным и качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов, а также проведением работ по благоустройству;

- участие в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средству подписания двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ;

- регулярное предоставление собственникам многоквартирного дома информации о взаимоотношениях с управляющей организацией посредством размещения материалов на стендах, размещенных в подъездах многоквартирного дома;

- принимать участие в заключении договоров о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду и осуществляет контроль за использованием денежных средств, полученных от аренды;

- участие в проведении информационных конференций для собственников многоквартирного дома не реже одного раза в полугодие;

- запрашивать информацию у управляющей организации о ценах (тарифах) на коммунальные услуги, которая она предоставляет и размерах оплаты за данные услуги, о состоянии расчетов управляющих организаций с ресурсоснабжающими организациями;

- запрашивать сведения о соблюдении установленных параметров качества предоставляемых коммунальных услуг не реже одного раза в квартал;

- оказывать содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей на придомовой территории, перепланировки и переоборудования квартир и мест общего пользования;

- совместно с управляющей компанией принимать участие в обследовании и составлении акта в случаи нанесения ущерба общему имуществу;

- оказывать содействие управляющей организации по обеспечению своевременного и в полном объеме сбора обязательных платежей с собственников помещений и иных лиц за оказанные услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома и за поставленные коммунальные услуги;

- оказывать содействие управляющей организации по выявлению граждан проживающих с нарушением закона о регистрации;

- контролировать выполнение условий Договора управления, как со стороны управляющей организации, так и со стороны собственников;

- изучать общественное мнение жителей многоквартирного дома о качестве работы управляющей организации по управлению и эксплуатации дома, доводить мнение, замечания и предложения жителей до управляющей организации, участвовать в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома;

- информировать управляющую организацию о работе Совета;

- приглашать представителей Управляющей организации для участия в работе Совета и инициировать другие совместные мероприятия с управляющей организацией.

Таким образом, итогом системы общественного контроля должно стать повышение «прозрачности» жилищно-коммунального хозяйства и снижение дебиторской задолженности, повышение удовлетворенности граждан качеством жилищно-коммунальных услуг, ускорение решения проблем жилищно-коммунального хозяйства, просвещение потребителей и создание слоя активных собственников, формирование позитивного образа отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно Жилищному кодексу домовые советы должны быть избраны в каждом многоквартирном доме, где более четырех квартир, за исключением товариществ собственников жилья или жилищных кооперативов [3].

Для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов, статьями 117 и 145 Жилищного кодекса предусмотрено создание органа, который наделяется данными полномочиями [3]. Данным органом является ревизионная комиссия. Согласно статье 120 Жилищного кодекса Российской Федерации, избрание ревизионной комиссии на общем собрании жилищно-строительного кооператива на срок не более 3-х лет, а в соответствии со статьей 150 Жилищного кодекса, для товарищества собственников жилья на срок не более 2-х лет [3]. В состав комиссии не могут входить лица, входящие в состав руководящих органов. В состав комиссии могут входить граждане, не являющиеся членами образования. Комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Количественный состав определяется уставом.

В соответствии с законодательством, ревизионные комиссии обязаны проводить плановые проверки и ревизии финансовой деятельности не реже одного раза в год, а также давать заключение о степени выполнения сметы дохода и расхода за прошедший год [3]. По результатам проверки составляется отчет, который зачитывается на общем собрании членов. Ревизионная комиссия проверяет исполнение сметы доходов и расходов товарищества, установленные размеры обязательных платежей и взносов. Составление сметы доходов и расходов не входит в обязанности ревизионной комиссии.

В полномочия Ревизионной комиссии входит проверка:

- наличия утвержденных смет доходов и расходов;
- правильности составления сметы доходов и расходов, а также обоснованность расчетов по конкретным видам доходов и расходов;
- своевременность представления сметы доходов и расходов на собственникам помещений, которые в свою очередь утверждают данную смету;

- достоверность составления отчетности по исполнению сметы доходов и расходов.

Ревизионная комиссия проверяет правильность применения тарифов для оплаты жилья и коммунальных услуг. Как распределяется экономия, полученная от оплаты коммунальных услуг.

На основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) ревизионная комиссия проверяет фактическое поступление денежных средств, а также их расходование.

Ревизия кассовых операций включает проверку полноту оприходования денежных средств в кассу, полученных в банке, если касса имеется у товарищества или кооператива.

Ревизия операций по расчетному счету предусматривает:

- проверку законности и достоверности проведенных по расчетному счету операций;
- проверку целесообразности произведенных хозяйственных операций и их отражение на счетах в банке.

Для проверки расчетного счета используются выписки банка с приложенными к ним документами, оборотные ведомости по счету 51 "Расчетный счет", а также Главная книга.

На основании первичных документов по кассе и по расчетному счету, а также ведомостей начисления оплаты за квартиру осуществляется анализ оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Для качественной работы ревизионной комиссии требуется:

1. Положение о ревизионной комиссии.
2. Протокол ревизионной комиссии.
3. Отчет ревизионной комиссии.
4. Заключение ревизионной комиссии.
5. Полномочия ревизионной комиссии.

Таким образом, можно выделить следующие направления общественного контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги:

1. Контроль своевременности и правильности снятия показаний приборов учета коммунальных услуг.
2. Контроль правильности расчета платы за коммунальные услуги.
3. Контроль правильности расчета платы за жилищные услуги.
4. Контроль своевременности сбора платы за жилищно-коммунальные услуги.
5. Контроль правильности и своевременности перечисления средств ресурсоснабжающим организациям.
6. Контроль правильности и своевременности перечисления средств организациям, поставляющим жилищные услуги.

Исходя из направлений общественного контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги, по нашему мнению, необходимо разработать эффективную поэтапную систему контроля расчетов в сфере жилищно-коммунального хозяйства (рис. 31).

На первом этапе предлагается создать совет многоквартирного дома (при управлении домом управляющей организацией) или выбрать из числа собственников, - членов ревизионной комиссии (при управлении домом товариществом или кооперативом). Выбранный совет (ревизионная комиссия) на втором этапе проверяет правильность применяемых тарифов за жилищно-коммунальные услуги. На третьем и четвертом этапе совет многоквартирного дома (ревизионная комиссия) требует и проверяет у управляющих организаций отчеты о расчетах с ресурсоснабжающими организациями и с населением, с целью выявления нецелевого расходования полученных средств. Пятый и шестой этап – это анализ полученных отчетов, выявление нарушений со стороны управляющих организаций. В случае обнаружении нарушений, на седьмом этапе необходимо привлекать Государственную жилищную инспекцию и Роспотребнадзор.



Рис. 31. Предлагаемая поэтапная схема общественного контроля расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Таким образом, предлагаемая поэтапная схема расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве – реальная возможность проверить расчеты между управляющими организациями с ресурсоснабжающими и иными организациями.

Помимо отчетов о доходах и расходах управляющих организаций советам многоквартирного дома (коттеджного поселка), по нашему мнению, необходимо тщательно анализировать предлагаемые нами показатели. При этом управляющие организации должны производить расчет данных показателей не только по всем многоквартирным домам (коттеджным поселкам), но и в отдельности по каждому многоквартирному дому (коттеджу).

Таким образом, предлагаемые нами показатели будут выглядеть следующим образом (табл. 34).

На основе данных показателей, члены совета многоквартирного дома (коттеджного поселка) смогут увидеть, насколько компания правильно использует средства жильцов, насколько она может погашать свои обязательства активами и каков уровень просроченной задолженности.

Таблица 34.

Предлагаемые учетные показатели оценки эффективности деятельности управляющих компаний при общественном контроле.

№ п/п	Наименование показателя	Формула
1	Показатель целевого использования средств по коммунальным услугам дома (Цкуі).	$Цкуі = Пкі / Окі$ , где Пкі – общая сумма начисленных по коммунальным услугам платежей собственникам помещений i-го дома Окі – общая сумма обязательств управляющей организации по i-му дому перед ресурсоснабжающими организациями
2	Показатель целевого использования средств по жилищным услугам дома (Цжуі).	$Цжуі = Пжі / Ожі$ , где Пжі – общая сумма начисленных по жилищным услугам платежей собственникам помещений i-го дома Ожі – общая сумма обязательств управляющей организации по i-му дому перед организациями, оказывающими жилищные услуги.
3	Удельный вес просроченной задолженности по дому (Уді).	$Уді = Зпі / Зоі$ , где Зпі – сумма просроченной задолженности ресурсоснабжающим и иным организациям по i-му дому Зоі – общая сумма задолженности по i-му дому ресурсоснабжающим и иным организациям

Расчет ряда предлагаемых показателей по данным жилищно-строительного кооператива «Кировец» представлен в таблице 35.

Таким образом, на основе рассчитанных показателей видим, что показатель целевого использования средств по коммунальным услугам равен 0,705, следовательно, жилищно-строительный кооператива «Кировец» расходует средства строго по целевому назначению, показатель целевого использования средств по жилищным услугам составил 1,698 - что превышает предельный уровень, отсюда можно сделать вывод, что средства по жилищным

услугам расходуются не по их целевому назначению. Отметим, что такая ситуация возможна в случае, если жилищно-строительный кооператив выставляет счета по жилищным услугам в сумме большей чем необходимо для оплаты жилищных услуг с целью накопления средств для дорогостоящего ремонта (например, ремонт кровли).

Таблица 35

Расчет предлагаемых показателей оценки эффективности деятельности жилищно-строительного кооператива «Кировец».

№	Наименование показателя	Расчет
1.	Показатель целевого использования средств по коммунальным услугам дома	$C_{кyи} = 119074,11 / 168790,72 = 0,705$ (показатель рассчитан по данным за ноябрь 2012 г.)
2.	Показатель целевого использования средств по жилищным услугам дома	$P_{oi} = 76361,36/44979,26 = 1,698$ (показатель рассчитан по данным за ноябрь 2012 г.)

Исходя из вышеизложенного, результатом организации общественного контроля расчетов будет являться:

1. Повышение прозрачности деятельности жилищно-коммунального хозяйства в части расчетов между ресурсоснабжающими организациями, населением и управляющими организациями.

2. Повышение удовлетворенности граждан качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, создание системы общественного контроля расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве – важный шаг на пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства нашей страны. Осуществление контроля – необходимая и важная мера, так как от деятельности управляющей компании зависит благосостояние всех жильцов в многоквартирном доме.

### 3.3. Организация внутреннего контроля расчетов в управляющих организациях

В условиях нарастающей конкуренции существенно актуализируются проблемы повышения эффективности внутреннего контроля. Подтверждает это

и вступивший в силу с 1 января 2013 г. Федеральный закон от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Статья 19 закона прямо указывает, что экономический субъект обязан организовать и осуществлять внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни [5].

В Международных стандартах аудита – МСА 400 «Оценка рисков и внутренний контроль» – термин «система внутреннего контроля» трактуется как совокупность мер, методик и процедур, которые используются руководством аудируемого лица в качестве средств для эффективного ведения деятельности, обеспечения сохранности активов, а также выявления и предотвращения ошибок и искажения информации, и своевременной подготовки достоверной финансовой отчетности.

По нашему мнению, внутренний контроль – это комплекс мер и процедур, организованный руководством организации для обеспечения достоверности показателей учета (оперативного, бухгалтерского, управленческого), предотвращения искажений и неправомерных действий, а также принятия наиболее оптимальных управленческих решений.

Организация внутреннего контроля в процессе управления предприятием должна быть ориентирована на организационно-правовую форму, размер предприятия и масштабы его деятельности. Чем сложнее структура внутренней среды экономического субъекта, тем больше информации необходимо для принятия эффективных управленческих решений. Основой для принятия большинства управленческих решений служит информация, формируемая в бухгалтерском, оперативном и статистическом учете.

В соответствии с Федеральным правилом (стандартом) № 8 «Понимание деятельности аудируемого лица, среды, в которой она осуществляется, и оценка рисков существенного искажения аудируемой финансовой (бухгалтерской) отчетности» система внутреннего контроля включает такие элементы как: контрольная среда; процесс оценки рисков; контрольные действия;

информационные системы, связанные с целями подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности; мониторинг средств контроля [41].

Элемент «контрольная среда» включает позицию, осведомленность и действия представителей собственника и руководства аудируемого лица относительно системы внутреннего контроля, а также понимание значения такой системы для деятельности аудируемого лица. Контрольная среда аудируемого лица оказывает влияние на сознательность сотрудников в отношении контроля. Она является основой для эффективной системы внутреннего контроля, обеспечивающей поддержание дисциплины и порядка [41]. Следовательно, можно сделать вывод, что контрольная среда – это основа эффективной системы внутреннего контроля. В свою очередь, контрольная среда включает такие элементы как: доведение до всеобщего сведения и поддержание принципа честности и других этических ценностей, профессионализм (компетентность сотрудников), участие собственника или его представителей, компетентность и стиль работы руководства, организационную структуру, наделение ответственностью и полномочиями, кадровую политику и практику.

Оценка рисков аудируемым лицом представляет собой процесс выявления и, по возможности, устранения рисков хозяйственной деятельности, а также их возможных последствий [41].

Функционирование информационных систем, связанных с подготовкой финансовой (бухгалтерской) отчетности, обеспечивается: техническими средствами; программным обеспечением; персоналом; соответствующими процедурами; базами данных [41]. Большинство информационных систем активно использует компьютерные средства и информационные технологии.

Контрольные действия включают политику и процедуры, которые помогают удостовериться, что распоряжения руководства выполняются, например, что необходимые меры предприняты в отношении рисков, которые могут препятствовать достижению целей аудируемого лица. Контрольные

действия, осуществляемые вручную или с применением информационных систем, имеют различные цели и применяются на различных организационных и функциональных уровнях [41]. К контрольным относятся следующие мероприятия: проверка выполнения, обработка информации, проверка наличия и состояния объектов, разделение обязанностей.

Мониторинг средств контроля включает наблюдение за тем, функционируют ли они и были ли они изменены надлежащим образом в случае необходимости, и может включать такие мероприятия, как наблюдение руководства за тем, своевременно ли подготавливаются выверки расчетов с банками, оценка внутренними аудиторами соответствия действий персонала, занимающегося продажами, политике аудируемого лица в отношении определенных условий договоров с покупателями, осуществление надзора за соответствием действий персонала политике аудируемого лица в области этики или деловой практики [41]. То есть, мониторинг средств контроля – это процесс оценки эффективного функционирования системы внутреннего контроля во времени.

Усманова Т.Х. в своем диссертационном исследовании утверждает, что в настоящее время на многих предприятиях жилищно-коммунального хозяйства отсутствует система внутреннего финансового контроля, что приводит к неоправданным финансовым потерям. По прежним, ныне устаревшим методикам, организована планово-экономическая работа, не проводится экономический и финансовый анализ деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства [165, с.35].

Внутренний контроль в жилищно-коммунальном хозяйстве – это регламентированная внутренними документами деятельность по контролю за деятельностью управляющих организаций, осуществляемая представителями специального контрольного отдела данной организации. По нашему мнению, внутренний контроль является неотъемлемой частью деятельности управляющих организаций, так как управляющие компании, товарищества

собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы осуществляют расчетные операции во взаимодействии с другими экономическими субъектами (ресурсоснабжающими организациями, населением и т.д.).

Основную цель внутреннего контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги можно определить как – помощь руководству управляющих организаций в осуществлении эффективного контроля по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, по осуществлению расчетов с ресурсоснабжающими и прочими, осуществляющими услуги организациями, по осуществлению расчетов с населением, а также по оперативному выявлению текущих проблемных вопросов, связанных с расчетными операциями и разработка мер по их устранению.

К задачам внутреннего контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги следует отнести обеспечение удовлетворения потребностей органов управления управляющих организаций в части предоставления контрольной информации по проблемам расчетов с населением и ресурсоснабжающими организациями.

Зачастую в управляющих компаниях, товариществах собственников жилья, жилищно-строительных кооперативах отсутствует система внутреннего контроля.

Система внутреннего контроля должна иметь организованную структуру. Организация внутреннего контроля должна полностью отвечать задачам управления хозяйственными процессами и информационными потребностями эффективного функционирования составляющих элементов хозяйственного механизма управляющих организаций, должны соблюдаться правовые нормы действующего законодательства, положения документов внутренней регламентации, регулирующих среду контроля.

Внутренний контроль расчетных операций должен проводиться в соответствии с планом и детализированной программой контроля. Регулярно

должны составляться и представляться отчеты, справки, акты управленческих решений по повышению эффективности деятельности организации.

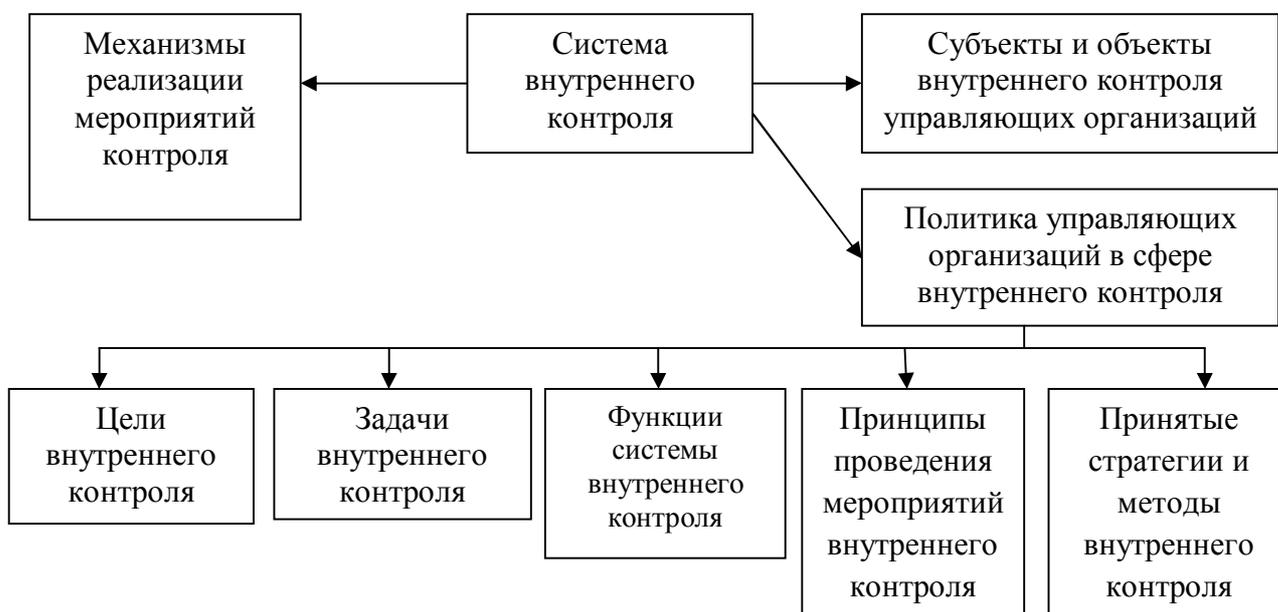


Рис. 32. Структура системы внутреннего контроля управляющих организаций.

Можно выделить следующую классификацию внутреннего контроля:

1. В зависимости от времени проведения: предварительный, текущий (оперативный), последующий.
2. В зависимости от источников информации, используемой при выполнении контрольных функций: документальный и фактический.
3. В зависимости от методов внутреннего контроля и системы контрольных действий: ревизия, аудит, тематическая проверка, расследование.

Таким образом, комплексное и системное применение различных видов внутреннего контроля помогает выработать наиболее целесообразные пути развития управляющей организации, способствует достижению поставленной цели.

Внедрение системы внутреннего контроля расчетов в управляющих организациях необходимо начать с разработки положения об отделе внутреннего контроля, которое является важным правовым актом, определяющим порядок образования, правовое положение, обязанности,

организацию работы структурного подразделения. Отдел внутреннего контроля организации позволяет: наладить контроль над расчетами с ресурсоснабжающими организациями, с организациями, оказывающими услуги населению; с населением; выявить неиспользованные внутренние резервы для повышения эффективности работы; обнаружить недостатки в функционировании системы внутреннего контроля и разработать мероприятия по их устранению. При формировании отдела внутреннего контроля необходимо выделить следующие основные принципы (табл. 36) [122].

Таблица 36.

Основные принципы формирования отдела внутреннего контроля в управляющей организации.

Принципы	Содержание
Принцип ответственности	Каждый работник отдела внутреннего контроля управляющей организации должен нести экономическую, административную и дисциплинарную ответственность за ненадлежащее выполнение контрольных функций, предусмотренных должностными обязанностями.
Принцип сбалансированности	Работнику отдела внутреннего контроля не поручается выполнение контрольных функций, не обеспеченных соответствующими организационными и техническими средствами для их исполнения.
Принцип своевременности	Информация о выявленных нарушениях доводится системой внутреннего контроля до лиц, принимающих решения по данным отклонениям, в соответствующем объеме в нужное время
Принцип интеграции	Система внутреннего контроля является структурным подразделением организации.
Принцип постоянства	Система внутреннего контроля функционирует постоянно
Принцип комплексности	Весь комплекс объектов контроля в управляющей организации охвачен системой внутреннего контроля.

В качестве основных целей создания отдела внутреннего контроля определены:

1. Осуществление внутрихозяйственного контроля финансового состояния.
2. Соблюдение режима экономии полученных от населения средств.

3. Обеспечение сохранности и обоснованности расходования денежных средств, полученных от населения в качестве платы за жилищно-коммунальные услуги.

4. Выявление резервов и обеспечение руководства управляющей организации рекомендациями по нецелевому расходованию средств.

Очень важно, чтобы организация системы внутреннего контроля в управляющих организациях была ориентирована на взаимосвязь «объект-субъект» и «субъект-субъект».

Таким образом, схему взаимодействия субъектов контроля в управляющей компании можно представить следующим образом (рис. 33).

В таблице 37 представлены основные центры, которые по-нашему мнению, необходимо выделить в управляющей организации для наделения их контрольными действиями и ответственностью.

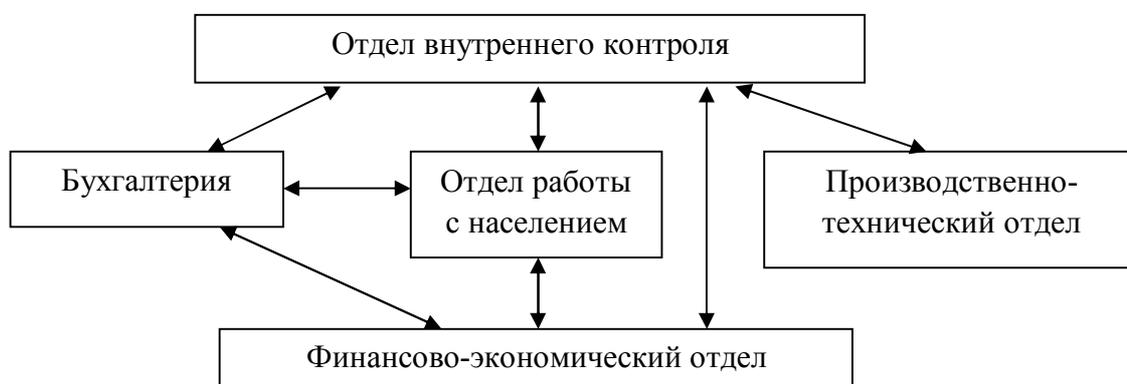


Рис. 33. Схема взаимодействия субъектов внутреннего контроля в управляющей компании.

Если в управляющей компании возможно создание отдела внутреннего контроля, так как она имеет большое количество объектов управления и достаточное количество сотрудников, то в товариществе собственников жилья, жилищно-строительном кооперативе создание такого отдела является нецелесообразным. Однако это не говорит о том, что в товариществе или в кооперативе должна отсутствовать система внутреннего контроля.

Центры контроля расчетных операций в управляющей организации.

Объект контроля	Субъект контроля	Регламентные процедуры контроля	Ожидаемые результаты контроля	Взаимодействие субъекта контроля с субъектами других подразделений управляющей организации
Правильность снятия и расчета показаний приборов учета	Сотрудник отдела внутреннего контроля, отвечающий за данный участок	Наблюдение расчет	Своевременное и правильное снятие показаний приборов учета позволит произвести верные расчеты.	Производственно-технический отдел
Поступление и распределение денежных средств от населения	Сотрудник отдела внутреннего контроля, отвечающий за данный участок	Наблюдение	Распределение денежных средств позволит сократить их нецелевое расходование	Отдел по работе с населением
Своевременная оплата ресурсоснабжающей организации	Сотрудник отдела внутреннего контроля, отвечающий за данный участок	Наблюдение	Своевременная оплата ресурсоснабжающим организациям позволит предотвратить незапланированное прекращение поставки ресурсов	Бухгалтерия
Сверка расчетов с ресурсоснабжающими организациями	Сотрудник отдела внутреннего контроля, отвечающий за данный участок	Наблюдение анализ	Отсутствие расхождений данных ресурсоснабжающей организации и управляющей организации.	Бухгалтерия, финансово-экономический отдел

В товариществе собственников жилья, жилищно-строительном кооперативе внутренний контроль расчетов за жилищно-коммунальные услуги должны осуществлять председатель товарищества (кооператива) и бухгалтер. То есть схему взаимодействия субъектов контроля в товариществе

собственников жилья (жилищно-строительном кооперативе) можно представить следующий образом (рис. 34):



Рис. 34. Схема взаимодействия субъектов контроля в товариществе собственников жилья (жилищно-строительном кооперативе).

Председатель товарищества (кооператива) должен контролировать бухгалтера в части правильности и своевременности сбора показаний индивидуальных приборов учета, а также общедомовых приборов учета; своевременности передачи телефонограмм по общедомовым приборам учета в ресурсоснабжающие организации (таким как водоканал, энергопредприятия); на основании полученных показаний индивидуальных приборов учета контролировать правильность расчета коммунальных платежей; осуществлять контроль своевременности перечисления средств ресурсоснабжающим организациям, контроль за образованием задолженности по жилищно-коммунальным платежам населения, а также принятие мер по устранению данной задолженности. В свою очередь, бухгалтер товарищества (кооператива) должен контролировать председателя в части расходования средств, оставшихся в распоряжении товарищества или кооператива, после уплаты ресурсоснабжающим и иным организациям.

Опрос нескольких товариществ и жилищно-строительных кооперативов г. Казани (в частности Жилищно-строительный кооператив «Кировец», Жилищно-строительный кооператив «Прогресс») показал, что практически во всех кооперативах и товариществах отсутствует внутренний контроль, то есть председателя интересует вопрос лишь в части наличия денежных средств на расчетном счете. Работа председателя с неплательщиками по коммунальным платежам практически не ведется.

Конечно же, структура внутреннего контроля может быть организована предприятием самостоятельно в виде отдельного структурного подразделения,

описанного выше, либо должностного лица. Функции и задачи, возлагаемые на должностных лиц должны предусматриваться в трудовых договорах и должностных инструкциях. Для организации эффективного внутреннего контроля крайне важно обеспечить его методологическую основу, предусматривающую все применяемые инструменты, сроки, документацию, особенности выборки. Организация внутреннего контроля требует привлечения высококвалифицированных кадров, что в свою очередь влечет существенные финансовые затраты.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что внедрение системы внутреннего контроля позволит обеспечить надежность финансовой информации, а также снизит риски управляющих организаций при принятии ошибочных решений.

## Заключение

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. Анализ финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций позволил выделить целый ряд особенностей, которые оказывают влияние на теоретические и организационно-методические вопросы учета.

Обосновано, что непосредственное влияние на организацию бухгалтерского учета оказывает выбор способа управления многоквартирным домом (коттеджным поселком): управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищный (жилищно-строительный) кооператив или непосредственное управление. Кроме того, управляющие организации имеют разную организационно-правовую форму: товарищество собственников жилья, жилищный и жилищно-строительный кооператив являются некоммерческими организациями, а управляющие компании – коммерческими, создаваемые в большинстве случаев в форме общества с ограниченной ответственностью выявлены.

Выявлены преимущества и недостатки всех способов управления многоквартирными домами (коттеджными поселками), которые легли в основу разработки методики бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

2. Значительно расширена практикуемая классификация источников финансирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства. Выделены два класса классификации источников финансирования: основные и дополнительные. Предлагаемая группировка обеспечивает детализированный учет всех видов источников платежей за жилищно-коммунальные услуги в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Кроме того, предложенная классификация источников финансирования деятельности управляющих организаций позволяет построить систему бухгалтерского учета, отвечающую основным задачам своевременного и

достоверного отражения расчетов с ресурсоснабжающими и иными организациями, жильцами, государством.

3. Определены и систематизированы методические особенности практики бухгалтерского учета в управляющих компаниях. Изучены существующие схемы расчетов за жилищно-коммунальные услуги. На основе рассмотренных схем разработана и обоснована методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях. В целях сокращения нецелевого расходования поступивших от населения средств, своевременности и полноты расчетов с ресурсоснабжающими организациями предложено вести учет по каждому многоквартирному дому на отдельном балансе. Для этого в учет управляющей организации рекомендовано ввести счет 79 «Внутрихозяйственные расчеты».

Кроме того, для отражения затрат по каждому виду услуги рекомендуется к счету 20 открыть субсчет 1 «Затраты по предоставленным жилищно-коммунальным услугам», при этом организовать аналитический учет в разрезе каждого многоквартирного дома (коттеджного поселка) и жилищно-коммунальной услуги.

Также, в целях сопоставления выставленных счетов ресурсоснабжающими организациями и сумм начисленных населению в качестве платы за жилищно-коммунальные услуги, предлагается организовать аналитический учет по счету 90 «Продажи».

Организация бухгалтерского учета по каждому многоквартирному дому на отдельном балансе и в разрезе каждой жилищно-коммунальной услуге является достаточно трудоемким, что требует полной автоматизации учетного процесса.

Однако, предлагаемые подходы к организации аналитического учета в управляющих компаниях позволят обеспечить прозрачность расчетов между управляющими компаниями, ресурсоснабжающими и иными организациями, населением, сократить нецелевое расходование средств и могут быть

использованы при планировании смет и контроле величины доходов и расходов управляющих компаний.

4. Существенно расширена методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществах собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативах. Предложено организовать аналитический учет по счету 86 «Целевое финансирование» в разрезе двух групп: по назначению целевых средств (вид жилищно-коммунальной услуги) и источников их поступлений (многоквартирный дом, коттеджный поселок).

Кроме того, предложено вести аналитический учет на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». В экономической литературе к счету 76 рекомендовано открыть два субсчета: 76.1 «Расчеты с жильцами» и 76.2 «Расчеты по коммунальным платежам». Нами дополнен аналитический учет по счету 76 в разрезе каждой жилищно-коммунальной услуге и многоквартирному дому (коттеджному поселку), если товарищество собственников жилья (кооператив) управляет несколькими многоквартирными домами (коттеджными поселками).

Так же предложено на счете 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» организовать аналитический учет в разрезе каждой ресурсоснабжающей организации, что позволит сопоставить суммы начисленные и уплаченные ресурсоснабжающим организациям.

Использование предложенной схемы бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществе собственников жилья (жилищном, жилищно-строительном кооперативе) позволяет наглядно увидеть суммы начисленные жильцам по каждому виду жилищно-коммунальной услуги, суммы, уплаченные ресурсоснабжающим организациям, а также суммы, поступившие от жильцов в оплату жилищно-коммунальных услуг, т.е. будет осуществляться «расщепление» платежей. Это приведет к сокращению нецелевого использования средств и к прозрачности расчетов в товариществе собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

5. Предлагается специализированная методика бухгалтерского учета субсидий в жилищно-коммунальном хозяйстве. Бюджетные средства формируют цену договора управления в части обязательств органов государственной власти или органов местного самоуправления – собственников помещений в многоквартирных домах. Бюджетные средства перечисляются управляющей организации в размере, определенном в договоре управления и в порядке, установленном органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Управляющие организации в большинстве случаев получают бюджетные средства в связи с выполнением работ и оказанием услуг.

Для организации бухгалтерского учета субсидий в управляющих организациях, предложено открыть новый счет 74 «Расчеты по бюджетным субсидиям».

Для организации бухгалтерского учета субсидий в товариществах собственников жилья (жилищных и жилищно-строительных кооперативах), предложено ввести в учет товарищества (кооператива) новый счет 87 «Расчеты по бюджетным субсидиям с органами местного самоуправления», с открытием субсчетов: 87-1 «Субсидии из местного бюджета», 87-2 «Скидки льготным категориям граждан», 87-3 «Субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг».

Предложенная методика бухгалтерского учета субсидий в управляющих организациях позволяет обособленно учитывать средства, поступающие от собственников помещений, уплаченные ресурсоснабжающим и иным организациям от средств, поступающих из бюджета, что в свою очередь даст возможность управляющим организациям и собственникам помещений осуществлять контроль потоков денежных средств.

6. Определены направления совершенствования государственного и внутреннего контроля расчетов, а также ревизии в жилищно-коммунальном

хозяйстве: предложены схемы организации контроля расчетов и ревизии; выделены центры контроля расчетных операций в управляющей организации.

В настоящее время одной из приоритетных задач в сфере жилищно-коммунального хозяйства является контроль над деятельностью управляющих организаций. К контролю над деятельностью управляющих организаций по нашему мнению, следует отнести как мероприятия, способствующие надлежащему исполнению и предоставлению услуг жильцам, а так же осуществление правильных расчетов самих услуг и расчетов с ресурсоснабжающими организациями, так и проверочную деятельность, наблюдение и проверку на соответствие состояния и работоспособности объектом коммунального хозяйства.

Учитывая особую значимость стабильности функционирования жилищно-коммунального хозяйства как системы жизнеобеспечения, дальнейшего повышения качества коммунальных услуг, а также постоянный рост правонарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, предложена схема организации государственного контроля расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Кроме того, исходя из направлений ревизии, предложена поэтапная схема расчетов со стороны населения (общественный контроль). Предложенная поэтапная схема расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве – реальная возможность проверить достоверность бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги управляющей компании, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива.

В условиях нарастающей конкуренции существенно актуализируются проблемы повышения эффективности внутреннего контроля. По нашему мнению, внутренний контроль – это комплекс мер и процедур, организованный руководством организации для обеспечения достоверности показателей учета (оперативного, бухгалтерского, управленческого), предотвращения искажений и неправомερных действий, а также принятия наиболее оптимальных

управленческих решений. Внутренний контроль является неотъемлемой частью деятельности управляющих организаций, так как управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы осуществляют расчетные операции во взаимодействии с другими экономическими субъектами (ресурсоснабжающими организациями, населением и т.д.).

Так же предложено выделить основные центры в управляющих организациях и наделить их контрольными полномочиями и ответственностью, что позволит организовать надлежащий внутренний контроль расчетов за жилищно-коммунальные услуги. Внедрение системы внутреннего контроля расчетов в управляющих организациях необходимо начать с разработки положения об отделе внутреннего контроля, которое является важным правовым актом, определяющим порядок образования, правовое положение, обязанности, организацию работы структурного подразделения.

Таким образом, внедрение системы внутреннего контроля позволит обеспечить надежность финансовой информации, а также снизит риски управляющих организаций при принятии ошибочных решений.

7. Рекомендована система учетных показателей, характеризующих эффективность деятельности управляющих организаций: показатель целевого использования средств по коммунальным услугам, целевого использования средств по жилищным услугам, удельный вес просроченной задолженности, безубыточности.

В диссертационной работе предложено производить расчет данных показателей за определенные промежутки времени и отчитываться с использованием предложенных показателей в администрацию города, жилищную инспекцию и иные ведомства.

Таким образом, разработанная в диссертационной работе методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги, а также схемы организации государственного, внутреннего контроля и ревизии

обеспечат население достоверной информацией о расчетах управляющих организаций с населением, ресурсоснабжающими и иными организациями, позволят сократить нецелевое расходование средств, предотвратить банкротство управляющих организаций, повысить качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Кроме того, предложенный вариант раздельного учета услуг по управлению и содержанию по каждому многоквартирному дому (коттеджному поселку) позволит управляющим организациям оперативно представлять информацию населению в разрезе каждого дома (поселка).

Предложенные в диссертационной работе учетные показатели, характеризующие эффективность деятельности управляющих организаций позволят не только органам государственной власти, но и населению осуществлять контроль в сфере расчетов по жилищно-коммунальным услугам.

Основные положения данной работы могут претендовать на внедрение в учетный процесс управляющих компаний, товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, являются вкладом в развитие методического обеспечения бухгалтерского учета и контроля расчетов управляющих организаций жилищно-коммунального хозяйства.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### I. Нормативные правовые акты

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации: [фед. закон принят Гос. думой 31 июля 1998 г.] . – Собрание законодательства РФ. – № 31. – ст. 3823.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: [фед. закон принят Гос. думой 30 ноября 1994 г.] . – Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: [фед. закон принят Гос. думой 29.12.2004 г.] . – Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть1).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации: [фед. закон принят Гос. думой 31 июля 1998 г.] . – Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – ст. 3824. – № 31.
5. О бухгалтерском учете: федеральный закон от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ // URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_148680/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148680/)
6. О некоммерческих организациях: федеральный закон от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ // URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_148898/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148898/)
7. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: федеральный закон от 04.07.1991 г. № 1541-1 // URL : <http://www.consultant.ru/popular/privat/>
8. О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности: федеральный закон от 12.01.1996 г. № 10-ФЗ // URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=108631>.
9. О благотворительной деятельности и благотворительных организациях: федеральный закон от 11.08.1995 г. № 135-ФЗ // URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=108360>.
10. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: федеральный закон от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ // URL : <http://www.fondgkh.ru/about/docs/federalnie-zakoni/22820.html>

11. О жилищных накопительных кооперативах: федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ // URL : <http://zakonprost.ru/zakony/o-zhilishhnyh-kooperativah/>.
12. О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации: федеральный закон от 19.06.1992 г. № 3085-1 // URL:  
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=128820/>
13. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: федеральный закон от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ // URL :  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_140530/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140530/)
14. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ // URL :  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_148960/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_148960/)
15. О доходах товариществ собственников жилья – письмо Министерства финансов Российской Федерации от 05.05.2006 № 03-03-05/8 // URL :  
<http://zakon.law7.ru/base56/part5/d56ru5324.htm>
16. О порядке налогообложения вступительных и членских взносов – письмо Министерства финансов Российской Федерации от 08.09.2006 г. № 03-03-04/4/145 // URL : <http://www.referent.ru/1/101004>
17. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 16.10.2008 г. № 03-03-06/1/590 // URL : <http://www.klerk.ru/doc/124472/>
18. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 03.08.2010 г. № 03-03-06/1/517 // URL:  
<http://www.rnk.ru/documents/new/document154788.phtml>
19. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 26.06.2012 г. № 03-03-07/29 // URL : <http://www.referent.ru/1/200924>
20. Письмо министерства финансов Российской Федерации от 10.04.2012 № 03-11-11/119 // URL : [бухвести.рф/23494](http://бухвести.рф/23494)

21. О подтверждении расходов в виде сумм дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности – письмо ФНС России от 06.12.2010 № ШС-37-3/16955 // URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_107922/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_107922/)
22. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации – приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 34н // URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_111058/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_111058/)
23. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда – постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 // URL : <http://base.garant.ru/12132859/>
24. О распределении средств, предусмотренных Муниципальной адресной программой проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов города Казани на 2012 год с участием Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – постановление Исполкома муниципального образования г. Казани от 21.03.2012 г. № 1745 // URL : <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW363;n=78980>
25. О мерах по повышению эффективности системы защиты прав и интересов населения при предоставлении жилищных и коммунальных услуг – постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 19.02.2010 г. № 85 // URL : <http://docs.pravo.ru/document/view/3308642/>
26. Об утверждении расчета расхода электрической энергии, потребленной внутри многоквартирного дома – постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 16.02.2009 г. № 87 // URL : [http://prav.tatarstan.ru/docs/post/post1.htm?pub\\_id=26740](http://prav.tatarstan.ru/docs/post/post1.htm?pub_id=26740)
27. О государственном жилищном надзоре в Республике Татарстан – постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011

- № 1068 (ред. от 08.09.2012) // URL : [http://prav.tatarstan.ru/docs/post/post1.htm?page=3&pub\\_id=106228](http://prav.tatarstan.ru/docs/post/post1.htm?page=3&pub_id=106228)
28. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2012-2014 годы – постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2011 № 1077 // URL : <http://www.rg.ru/2011/12/28/gkh-dok.html>
  29. Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями – постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 // URL : <http://www.rg.ru/2012/02/28/pravila-dok.html>
  30. Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами – постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 // URL : <http://www.tsj.lawday.ru/law/novaya-redakciya-raskrytie-informacii-o-tsj.htm>
  31. О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами – постановление правительства Российской Федерации от 6.02.2012 г. № 94 // URL : <http://www.rg.ru/2012/02/15/94-dok.html>
  32. Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг – постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 № 253 // URL : <http://www.rg.ru/2012/04/03/jkh-dok.html>
  33. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг – постановление Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 г. № 541 // URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64684/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64684/)

34. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов – постановление Правительства Российской Федерации от 6.05.2011 г. № 354 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012 г. № 442, от 27.08.2012 г. № 857) // URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_152207/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_152207/)
35. Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг – постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 // URL : <http://gkhkontrol.ru/2013/02/11529>
36. О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг – постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 г. № 761 // URL : <http://www.rg.ru/2005/12/22/zhilkom-subsidii-dok.html>
37. О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах – постановление Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 1468 // URL : <http://www.rg.ru/2013/01/11/zkhk-dok.html>
38. Об утверждении положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 – приказ Министерства финансов Российской Федерации от 6 мая 1999 г. № 32н // Российская газета – 1999. – 22, 23 июня.
39. Об утверждении положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99 – приказ Министерства финансов Российской Федерации от 6 мая 1999 г. № 33н // Российская газета – 1999. – 22, 23 июня.

40. Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000 – приказ Министерства финансов Российской Федерации от 18.09.2006 № 115н // URL : [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_63777/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_63777/)
41. Правило (стандарт) № 8 «Понимание деятельности аудируемого лица, среды, в которой она осуществляется, и оценка рисков существенного искажения аудируемой финансовой «бухгалтерской отчетности» (в ред. постановлений Правительства РФ от 19.11.08 № 862, от 27.01.11 № 30). – URL : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_audit/](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_audit/)
42. Правило (стандарт) № 29 «Рассмотрение работы внутреннего аудита» (утверждены постановлением Правительства РФ от 23.09.02 № 696). – URL : [http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts\\_audit/](http://www1.minfin.ru/ru/accounting/audit/standarts/standarts_audit/)
43. Об утверждении рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья – приказ Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике № 17-45 от 14.07.1997 г. // URL : <http://www.moskv.ru/laws/fulltext/show/id/391/>
44. Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения – приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 г. № 627 // URL : <http://www.rg.ru/2012/05/16/jkh-dok.html>
45. Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендации по ее заполнению – приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от

19.09.11                      №                      454                      //                      URL                      :  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_121881/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_121881/)

## II. Научная и учебная литература

46. Актуальные вопросы деятельности товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2005. - № 26. – С.12-13.
47. Алфеева, А. Что мешает управляющим компаниям управлять? [Электронный ресурс] / А. Алфеева. – URL : <http://161metr.ru/text/daynews/582388-print.html>
48. Алешин, С.М. Анализ исполнения смет расходов, контроль и ревизия в бюджетных учреждениях / С.М. Алешин, В.П. Нефедов. – М, 2009. - 654 с.
49. Атаманенко, С.А. Настольная книга председателя и бухгалтера ТСЖ / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец. – Изд. 3-е., доп. и пер. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 411с.
50. Атаманенко, С.А. Настольная книга потребителя коммунальных услуг / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец, Т.И. Федирко. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 288 с.
51. Атаманенко, С.А. Справочник бухгалтера ТСЖ и управляющей компании / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец, Н.В. Чувашова. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 255 с.
52. Багаев, А.Н. Реформа жилищно-коммунального хозяйства. Все, что о ней слышали и хотим знать / А.Н. Багаев. – Ростов н/Д : Феникс, 2006. – 224с.
53. Бакланова, Л.Д. Бухгалтерский учет. Хрестоматия / Л.Д. Бакланова, А.С. Борисов, Р.М. Барщин и др. – СПб. : Питер, 2007. – 864 с.
54. Барбасова, Э.В. Исследование базовых принципов жилищной политики субъекта Федерации на примере Республики Татарстан / Э.В. Барбасова // Региональная экономика: теория и практика. – 2008. - № 10 (67). – С. 95-101.

55. Барщевский, М. Все о проблемах ЖКХ и личных документах / М. Барщевский. – АСТ, 2009. – 128 с.
56. Бобович, Р.Е. Объединения жителей многоквартирных домов / Р.Е. Бобович. - М. : Ассоциация ТСЖ "Центр", 2001. - 237 с.
57. Большая экономическая энциклопедия. – М. : Эксмо, 2008. 816 с.
58. Большой экономический словарь / под ред. А.Н.Азрилияна. – М. : Институт новой экономики, 1999.
59. Борисов, В.А. Субсидии и субвенции в сфере ЖКХ: тонкости терминологии и налогообложения [Электронный ресурс] / В.А. Борисов // Самарский бухгалтер: региональный специализированный портал. – URL : <http://sambukh.ru/articles/subsidii-i-subvencii-v-sfere-zhkh-tonkosti-terminologii-i-nalogooblozheniya/>
60. Бриттон, Э., Ватерстон, К. Вводный курс по бухгалтерскому учету, аудиту, анализу. Самоучитель / пер. с англ. И. А. Смирновой / под ред. Я. В. Соколова. М. : Финансы и статистика, 1998. – 328 с.
61. Бровкина, Н.Д. Контроль и ревизия: учеб. пособие для вузов / под ред. М.В. Мельник. – М.: ИНФРА-М, 2007 г. – 346с.
62. Булкин, М.А. Сравним УК и ТСЖ / М.А. Булкин // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 6. – С. 3-10.
63. Булкин, М.А. Порядок оплаты коммунальных услуг / М.А. Булкин // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 9. – С. 8-21.
64. Бухгалтерский учет. Хрестоматия / под ред. В.И.Видяпина. – СПб. : Питер, 2007. – 864 с.: ил.
65. Влад, О.В. Сложности ТСЖ [Электронный ресурс] / О.В. Влад // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2007. – № 5. URL : <http://www.lawmix.ru/bux/68498/>
66. Волков, А.Г. Контроль и ревизия: учебное пособие / А.Г. Волков, Е.Н. Чернышева. – М. : Изд. центр ЕАОИ, 2011. – 224 с.

67. Высокинский, Д.Г. Механизм совершенствования деятельности управляющей компании / Д.Г. Высокинский // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 11. – С 38-43.
68. Габрусь, Н. Управление многоквартирными жилыми домами (реформа ЖКХ) [Электронный ресурс] / Н. Габрусь // URL : <http://youhouse.ru/publik/1.php>.
69. Гарифуллин, К. М. Бухгалтерский финансовый учет: учебное пособие / К.М. Гарифуллин, В.Б. Ивашкевич Казань : Изд-во КФЭИ, 2002. – 512 с.
70. Гассуль, В.А. Система управления ТСЖ / В.А. Гассуль // Управление многоквартирным домом. – 2011. - № 6. – С. 28-33.
71. Гассуль, В.А. ТСЖ (Товарищество собственников жилья). Организация и эффективное управление / В.А. Гассуль. – Питер, 2011. – 160 с.
72. Генцлер, И. Договорные отношения товариществ собственников жилья / И.Генцлер, И. Колесников. – М. : Фонд Институт экономики города, 1998. – 148 с.
73. Гетьман, В. Г. Бухгалтерский финансовый учет : учебник / В. Г. Гетьман, В. А. Терехова. – М. : Издат.-торг. корпорация "Дашков и К", 2009. – 496 с.
74. Годовой отчет. Жилищно-коммунальное хозяйство - 2010 [Электронный ресурс] / под общ. ред. Ю.А. Васильева. – М. : Аюард Пресс, 2010. – 198 с.
75. Годовой отчет. Жилищно-коммунальное хозяйство – 2012 / под общей ред. Ю.А. Васильева. – М. : Аюард Пресс, 2012.
76. Гончаренко, К.В. Бюджетные дотации для ЖСК / К.В. Гончаренко // Управление многоквартирным домом. – 2010. - № 8. – С. 12-18.
77. Гончарова, В.Д. Товарищество собственников жилья. Бухгалтерский учет и налогообложение, юридический аспект. / В.Д. Гончарова. – ГроссМедиа, РОСБУХ, 2011. – 264 с.
78. Гордеев, Д.П. Правовая природа жилищно-коммунальных услуг / Д.П. Гордеев // Жилищное право, 2002. - № 4. – С. 24-34.

79. Городов, О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М. : Проспект, 2007.
80. Данилевский, Ю.А. Выступление председателя комиссии по аудиторской деятельности при президенте РФ, президента ИПБ Московского региона [Электронный ресурс]. – URL: <http://skachate.ru/pravo/52280/index.html>
81. Дементьева, Н.В. Бухгалтерский учет доходов и расходов предприятий жилищно-коммунального хозяйства : автореф. дис. ... канд. эк. наук : 12.00.08 / Дементьева Надежда Васильевна. – Сургут, 2003. – 20 с.
82. Джамалов, А.С. Современные проблемы развития жилищного комплекса в Российской Федерации / А.С. Джамалов, М.А. Бекбузаров // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. – № 22 (115). – С. 44-47.
83. Дурново, Д.В. Самостоятельное производство ГВС: расчеты в отсутствии приборов учета [Электронный ресурс] / Д.В. Дурново // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2012. – № 12. – URL : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PBI;n=188790>
84. Евдокимов? В.С. Инновационное развитие индивидуального предпринимательства в сфере услуг ЖКХ / В.С. Евдокимов // Микроэкономика. – 2009. – № 1. – С. 29-31.
85. Елесина, В.И. Контроль ТСЖ – обязанность собственников многоквартирных домов [Электронный ресурс] / В.И. Елесина. URL : <http://www.krasnadzor.ru/kontrol-tszh-obyazannost-sobstvennikov-mnogokvartirnykh-domov-0>
86. ЖКХ И ТСЖ [Электронный ресурс] / Управление многоквартирным домом. – URL : <http://youhouse.ru/dokument/>.
87. Жилищно-коммунальные услуги [Электронный ресурс]. – URL : <http://rostov-dom.info/2010/08/zhilishhno-kommunalnye-uslugi-zhku/>
88. Каменева, Е.А. Управление многоквартирным домом: управляющая организация как субъект финансовых отношений в жилищно-

- коммунальной сфере / Е.А. Каменева // Рос. предпринимательство. – 2008. – № 9, вып. 2. – С. 191-195. – URL : <http://www.creativeconomy.ru/articles/12617/>
89. Карелина, Г. Когда УК и жильцы – союзники, или Ликбез для собственников жилья / Г. Карелина // Веч. Омск – Неделя. – 2010. – 31 марта (№ 13). – С. 4.
90. Кемаева, С.А. Реформирование оперативного и бухгалтерского учета расчетов хозяйствующих субъектов : автореф. дис.... канд. эк. наук : 08.00.12 / Кемаева Светлана Анатольевна. – Нижний Новгород, 2002. – 28с.
91. Ковалев, В. В. Финансовый учет и анализ: концептуальные основы. М. : Финансы и статистика, 2004. – 720 с.
92. Козырева, С.Н. Ограничение и приостановление предоставления коммунальных услуг / С.Н. Козырева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2012. – № 12. – С. 48-57.
93. Козырева, С.Н. Прямые расчеты РСО и потребителей коммунальных услуг: решение общего собрания / С.Н. Козырева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2012. – № 12. – С. 34-47.
94. Кондраков, Н.П. Бухгалтерский учет: Учебник / Н.П.Кондраков. - М. : ИНФРА-М, 2007. – 592 с.
95. Кондратьева, М.Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством : учеб. пособие / М.Н. Кондратьева. – Ульяновск : УлГТУ, 2009. – 160 с.
96. Контроль и ревизия: учеб. пособие / под ред. М.Ф.Овсийчук. – М. : Кнорус, 2005. – 224 с.
97. Корнилова, Н.В. О способах управления многоквартирным домом / Н.В. Корнилова // Закон. – 2007. – № 6. – С. 59-70.

98. Краева, О.Н. Социально-экономическая доступность услуг жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации [Электронный ресурс] / О.Н. Краева // Управление экономическими системами. – 2013. - № 1. – URL: [http://uecs.ru/index.php?option=com\\_flexicontent&view=items&id=1941](http://uecs.ru/index.php?option=com_flexicontent&view=items&id=1941)
99. Кракашова, О.А. Особенности ценообразования в жилищно-коммунальном комплексе с позиции оптимизации общего благосостояния / О.А. Кракашова // Экономический вестник Ростовского государственного университета. – № 4 (часть 3). – 2007. – С. 212-217
100. Кувшинов, А.М. Классификационные признаки и виды услуг в современной экономике [Электронный ресурс] / А.М. Кувшинов, Н.А. Цыбулевская // Научный вестник уральской академии государственной службы, 2009. – № 2 (7). – URL : <http://vestnik.uapa.ru/ru-ru/issue/2009/02/06/>
101. Кузнецова, О. Кондоминиум на регистрации [Электронный ресурс]/ О. Кузнецова Домашний адвокат. – №1 (262). – 2003. – URL : <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1139897>
102. Кутер, М. И. Бухгалтерская (финансовая) отчетность: учеб. пособие / М. И. Кутер, Н. Ф. Таранец, И. Н. Уланова. М. : Финансы и статистика, 2006. – 232 с.
103. Кушнарченко, Т.В. Ценообразование и бухучет в ЖКХ / Т.В. Кушнарченко, В.А. Павлов, Е.В. Воронцова. – Феникс, 2007. – 480 с.
104. Лемеш, В.Н. Ревизия и аудит: учеб. пособие для вузов и ср. уч. зав. : в двух ч., ч.2 / В.Н. Лемеш. – Минск : Изд.-во, 2008. – 384 с.
105. Либоракина, М.И. Местное самоуправление и реформа жилищно-коммунального хозяйства / М.И. Либоракина, С.Б. Сиваев // Обществ. науки и соврем. – 2004. – № 3. – С. 39-50.
106. Логинов Д.А. Несоответствие нормативов и фактического потребления коммунальных услуг / Д.А. Логинов, Ю.А. Васенина // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2010. – № 1. С. 38 – 42.

107. Ломова, М.Н. Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России / М.Н. Ломова // Экономическая наука и практика: материалы международной заочной научной конференции (г.Чита, февраль 2012 г.). – Чита : Издательство Молодой ученый, 2012. – С. 201-203.
108. Ломова М. Н. Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России [Текст] / М. Н. Ломова // Экономическая наука и практика: материалы междунар. заоч. науч. конф. (г. Чита, февраль 2012 г.). — Чита: Издательство Молодой ученый, 2012. — С. 201-203.
109. Любушин, Н. Н. Теория бухгалтерского учета / Н.Н. Любушин, В.В. Жариков, Н.В. Бородина / под ред. проф. В. Д. Новодворского. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 294 с.
110. Маркова, М.В. Бухгалтерский учет и контроль расчетов с контрагентами на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства: автореф. дис....канд. эк. наук : 08.00.12 / Маркова Мария Владимировна. – М., 2006 . – 23 с.
111. Маслова, Т.С. Контроль за целевым использованием средств федерального бюджета [Электронный ресурс] / Т.С. Маслова // Бухгалтерский учет и бюджетных и некоммерческих организациях. - № 12. – 2012. – URL : <http://www.lawmix.ru/bux/9071>
112. Махова, Е.И. Совершенствование финансового механизма деятельности жилищно-коммунального хозяйства в современных условиях : автореф. дис.... канд. эк. наук : 08.00.10 / Махова Елена Ивановна . – М., 2010. – С. 32.
113. Мездрикова, Т.В. Бухгалтерский учет в ТСЖ / Т.В. Мездрикова. – 2-е изд. – Новосибирск : Сиб. унив. изд-во, 2008. – 125с.
114. Мельник, М.В. и др. Ревизия и контроль: учеб. пособие для вузов / М.В. Мельник [и др.] ; под ред. М.В.Мельник. – М. : ИД ФБК – Пресс, 2004. – 520 с.

115. Мельникова, М.А. Закон укрепит позиции СРО по управлению жилыми домами / М.А. Мельникова // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 4. – С. 19-26.
116. Мещанов, И.В. Как повысить собираемость платежей за ЖКУ / И.В. Мещанов // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 3. – С. 22-24.
117. Миддлтон, Д. Бухгалтерский учет и принятие финансовых решений / пер. с англ. / Д. Миддлтон ; под ред. И. И. Елисеевой. – М. : Аудит, ЮНИТИ, 1997. – 402 с.
118. Михайлов, В.С. Руководство для председателей и членов правления ТСЖ / В.С. Михайлов. – Ростов н/Д : Феникс, 2012. – 320 с.
119. Нарлицкий, А.С. Контроль в условиях рыночной экономики / А.С. Нарлицкий, Н.Г. Гаджиев. – М. : Финансы и статистика. – 1994. – 174 с.
120. Нефедов, В.А. Вопросы ценообразования при расчетах за выполненные работы и услуги в сфере управления жилищным фондом / В.А. Нефедов // Вестник Томского государственного университета. – № 327. – 2009. – С. 156-158
121. Николаева, Е.А. Проблемы реформирования ЖКХ и пути их решения [Электронный ресурс] / Е.А. Николаева // Экономические науки. – 2012. – № 4. – URL : <http://www.science-education.ru/104-6645>.
122. Никулина, С.Н. Организация службы внутреннего контроля и порядок проведения проверок (ревизий) [Электронный ресурс]. – URL: <http://law.admtyumen.ru/noframe/nic?d&nd=466201554>
123. Официальный Портал Правительства Республики Татарстан. – URL : <http://mzio.tatar.ru/rus/info.php?id=19205>.
124. Палий, В. Ф. Современный бухгалтерский учет. – М. : Изд-во "Бухгалтерский учет", 2003. – 792 с.

125. Панкратова, О.Н. Концептуальные основы бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья : автореф. дис.... канд. эк. наук : 08.00.12 / Панкратова Ольга Николаевна. – СПб, 2009. – 24 с.
126. Панкратова, О.Н. Учет платы за коммунальные услуги в ТСЖ [Электронный ресурс] / О.Н. Панкратова // Бухгалтерский учет. – 2008. - № 20. – URL: <http://www.lawmix.ru/bux/40146/>
127. Пласкова, Н.С. Стратегический и текущий экономический анализ: учебник. – М. : Экспо, 2007. – 656 с. – (Полный курс МВА).
128. Перешеин, В.Ю. Современные вопросы управления качеством услуг жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] / В.Ю. Перешеин // Фундаментальные исследования. – 2007. – № 11. – URL : <http://www.rae.ru/fs/pdf/2007/11/65.pdf>
129. Пешин, Н.Л. К вопросу об организации управления многоквартирными домами / Н.Л. Пешин // Конституционное и муниципальное право. – 2007. – № 5. – С. 27-31.
130. Пивоваров, В.Ф. Управление качеством функционирования ЖКХ в условиях реформирования отрасли / В.Ф. Пивоваров. - М. : Акад. коммун. хоз-ва им. К.Д. Памфилова, 2005. – 459 с.
131. Пилявский, В.П. Проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] / В.П. Пилявский // Проблемы современной экономики. – 2007. – № 3 (23). – URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1612>
132. Пластинина, Н.В. Все о коммунальных услугах. Куда уходят наши деньги? / Н.В. Пластинина. – Эксмо, 2009. – 224 с.
133. Покровская, И.Н. Учет в жилищно-строительном кооперативе / И.Н. Покровская // Бухгалтерский учет, 2002. – № 7. – С.15
134. Поникарова, М.Ю. Учетно-информационное обеспечение хозяйственной деятельности товариществ собственников жилья : автореф. дис.... канд. эк. наук : 08.00.12 / Поникарова Марина Юрьевна. – СПб, 2006. – 20 с.

135. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под общ. ред. Н.В. Юнисовой. – М. : Консалтбанкир, 2006.
136. Потапов, В.В. Учетно-информационное обеспечение в системе управления жилищно-коммунальным хозяйством : автореф. дис.... канд. эк. наук : 08.00.12 / Потапов Владимир Васильевич. – СПб, 2003. – 19 с.
137. Практическое пособие по взысканию задолженности по обязательным платежам / под ред. Е.И. Юнисовой. – М. : НП «Управдом», 2006.
138. Предприятия ЖКХ: реформирование, бухучет, налогообложение: Для руководителей, бухгалтеров и контролирующих органов предприятий ЖКХ / ред.-сост. А. С. Тапейцина. – М. : Современная экономика и право, 2000. – 125 с.
139. Притчина, Е. Сосед соседу – товарищ? [Электронный ресурс] / Е. Притчина, С. Чернобровкина // Бизнес-адвокат, 2005. – № 13. – URL : <http://www.blaw.ru/public/88.html>
140. Процедура смены управляющей компании [Электронный ресурс] / Управдомус. – URL : <http://www.upravdomus.ru/clauses/53190026040/>
141. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь [Электронный ресурс] / Б.А.Райзберг, Л.Ш.Лозовский, Е.Б.Стародубцева. – URL : <http://exsolver.narod.ru/Books/Econom/Slovar/s49.html>
142. Романова, Т.М. Налогообложение некоммерческих организаций (ТСЖ, ЖСК) [Электронный ресурс] / Т.М. Романова // Управление многоквартирным домом. – 2007. – № 3. – URL : <http://www.socpolitika.ru/rus/ngo/activity/document4183.shtml>
143. Румянцева, М.С. Социальная защита населения и льготы по оплате ЖКУ / М.С. Румянцева // ЖКХ: Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ, 2001. – № 4. – С. 59-69.
144. Рыжов, А.Б. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

- многоквартирным домом / А.Б. Рыжов // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 56-79.
145. Сандалова, Н.В. Системный способ работы с должниками в ЖКХ / Н.В. Сандалова // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2010. – № 1. – С. 30 – 34.
146. Сапрыкин, С.Ю. Права потребителя в ЖКХ / С.Ю. Сапрыкин. – ГроссМедиа, 2008. – 184 с.
147. Симионов, Ю.Ф. Жилищно-коммунальное хозяйство. Справочник / Ю.Ф. Симионов. – Издательский центр "МарТ", 2010. – 288 с.
148. Создание совета МКД (Пошаговая инструкция для инициативной группы) [Электронный ресурс]. – URL : [http://gkh-volga.ru/samoupravlenie/sozдание\\_soveta\\_mkd](http://gkh-volga.ru/samoupravlenie/sozдание_soveta_mkd)
149. Соколов, Я. В. Концепция бухгалтерского учета и аудита в XXI столетии / Я.В. Соколов // Консультант. – 1997. – № 5. – С. 15-16.
150. Соколов, Я. В. История бухгалтерского учета: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. / Я.В. Соколов, В.Я. Соколов. – М. : Финансы и статистика, 2006. – 288 с.
151. Соколов, Я. В. Основы теории бухгалтерского учета /Я.В. Соколов. – М. : Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
152. Соколов, Я. В. Бухгалтерский учет: от истоков до наших дней: учеб. пособие для вузов / Я.В. Соколов. – М. : Аудит, ЮНИТИ, 1996. – 638 с.
153. Соснаускене, О.И. Предприятия жилищно-коммунального комплекса. Особенности бухгалтерского учета и налогообложения / О.И. Соснаускене. – РОСБУХ, 2007. – 216 с.
154. Способы и модели управления многоквартирным домом [Электронный ресурс]. – 133с. – URL: [gzhi.nso.ru/uploads/0000000148.doc](http://gzhi.nso.ru/uploads/0000000148.doc)
155. Стандарт деятельности управляющих компаний. Практическое пособие по организации, выводу на рынок и развитию управляющей компании по

- управлению жилыми домами [Электронный ресурс]. – 115 с. – URL : <http://rudocs.exdat.com/docs/index-92984.html>
156. Степаев, К.С. Управление многоквартирным домом – зарубежный опыт и российская специфика / К.С. Степаев // Рос. предпринимательство. – 2011. – № 6, вып. 1. – С. 161-166.
157. Стрембелев, С.В. Правовые проблемы управления многоквартирными домами. Роль ТСЖ / С.В. Стрембелев. – Библиотечка «Российской Газеты», 2012. – 144 с.
158. Теория бухгалтерского учета: учеб. пособие / под ред. Е. А. Мизиковского. – М. : Экономистъ, 2004. – 555 с.
159. Терентьев, А.В. Проблемы саморегулирования отрасли ЖКХ / А.В. Терентьев, И.М. Шемякин // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 7. – С. 48-61.
160. Туаева, А.Г. Вопросы тарифного регулирования жилищно-коммунального сектора экономики / А.Г. Туаева // Финансы и кредит. – 2008. – №6 (294). – С. 56-63.
161. Труханович, Л.В. Жилищно-коммунальное хозяйство / Л.В. Труханович, Д.Л. Щур. – Финпресс, 2008. – 192 с.
162. ТСЖ возьмут под контроль [Электронный ресурс] // Сибирский дом. – 2011. – № 7 (90). – URL: <http://www.krasmetr.ru/press/articles/222/?PHPSESSID=49e1f44a2c103500703f3a3836aa6992>
163. Убониева, А.Н. Организация и методика бухгалтерского учета и отчетности в товариществах собственников жилья : автореф. дис.... канд. эк. наук : 08.00.12 / Убониева Анна Вячеславовна. – СПб., 2002. – 17 с.
164. Управляющая компания [Электронный ресурс] / Управление многоквартирным домом. – URL: <http://youhouse.ru/upravkomp/>.

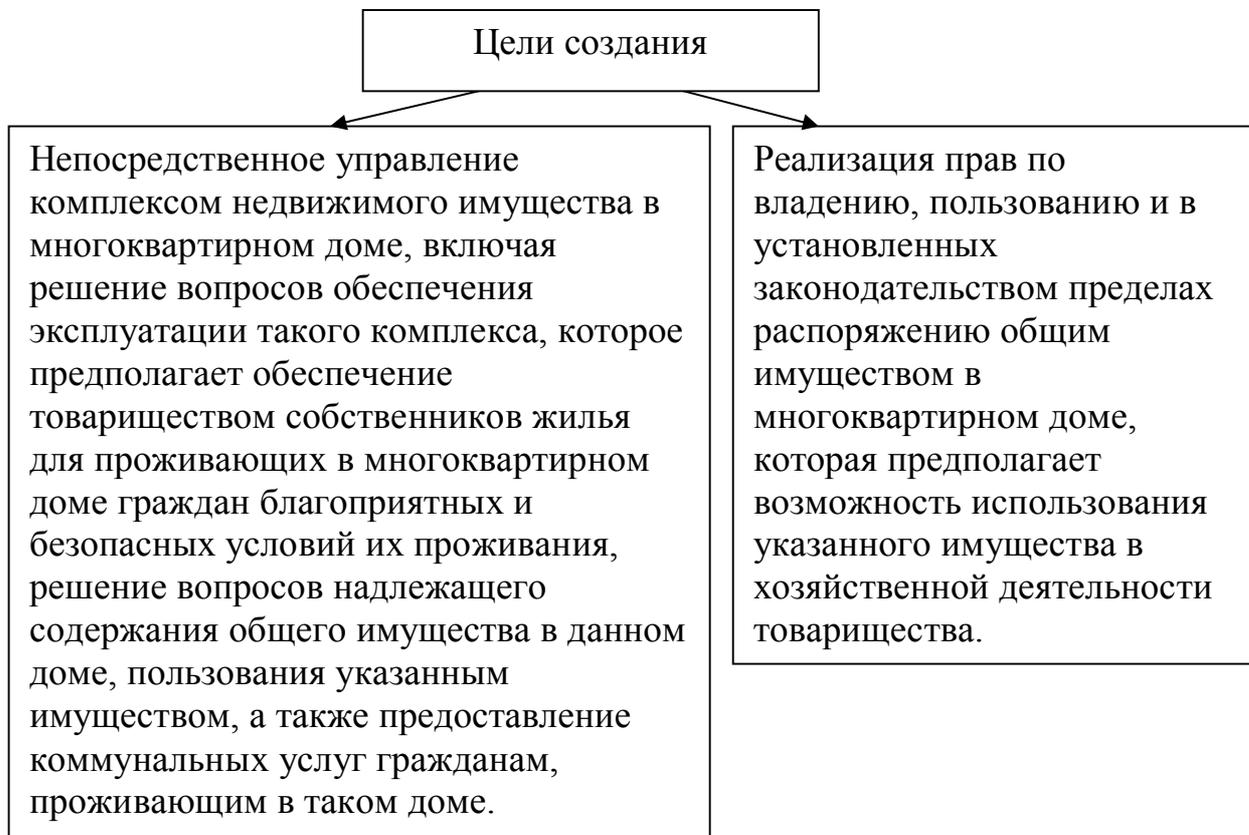
165. Усманова, Т.Х. Методология, методика и организация учетного процесса и аудита в системе ЖКХ : автореф. дис.... докт. эк. наук : 08.00.12 / Усманова Тальия Хайдаровна. – М., 2009. – 40 с.
166. Файзуллин, И.Э. Специфика деятельности жилищных кооперативов в Республике Татарстан / И.Э. Файзуллин, И.Ф. Гареев // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. – № 22 (115). – С.36-44.
167. Фатахетдинова, А.И. Тарифообразование в жилищной сфере/ А.И. Фатахетдинова // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 10. – С. 20-24.
168. Фельдман, И.А. Распространенные ошибки в бухгалтерском учете ТСЖ и ЖСК / И.А. Фельдман // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 2.
169. Фельдман, И.А. Особенности бухгалтерского учета в жилищно-строительных кооперативах и товариществах собственников жилья / И. А. Фельдман // Финансовая газета. Региональный выпуск, 2002. – № 4. – С. 8.
170. Филимонов, С.Л. Способ непосредственного управления / С.Л. Филимонов // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 7. – С. 3-7
171. Финансирование жилищно-коммунального комплекса: современные тенденции и перспективы: монография / Ряховская А. Н. [и др.]. – М. : Финакадемия, 2008. – 192 с.
172. Харитонова, Н.А. Экономические проблемы реформы ЖКХ: взгляд аудитора [Электронный ресурс] / Н.А. Харитонова // Эффективное антикризисное управления. – URL: [http://www.e-c-m.ru/magazine/62/eau\\_62\\_36.htm](http://www.e-c-m.ru/magazine/62/eau_62_36.htm)
173. Хахонова, Н.Н. Учет, аудит и анализ денежных потоков предприятий и организаций. – М. : Издательский центр "МарТ", 2003. – 304 с.
174. Хендриксен, Э.С. Теория бухгалтерского учета / Э.С. Хендриксен, М.Ф.Ван Бреда. – М. : Финансы и статистика, 1997. – 576 с.

175. Чашин, А.Н. Товарищество собственников жилья. Правовое регулирование / А.Н. Чашин. – Дело и Сервис, 2010. – 176 с.
176. Чепелев, В.В. Потенциал энергосбережения в МКД / В.В. Чепелев // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 1. – С. 41-44.
177. Чернышов, Л.Н. Аутсорсинг – как инструмент повышения качества управления МКД / Л.Н. Чернышов // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 7. – С. 20-31.
178. Чернышов, Л.Н. Путь к повышению качества обслуживания населения / Л.Н. Чернышов // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 9. – С. 48-58.
179. Чигрина, И.Н. Современные проблемы бухгалтерского учета при управлении многоквартирными домами : автореф. дис.... канд. эк. наук : 08.00.12 / Чигрина Ирина Николаевна. – Екатеринбург, 2008. – 26 с.
180. Что такое «расщепление» платежей за ЖКХ [Электронный ресурс] / Время ЖКХ. – 2013. – URL : <http://gkh34.ru/content/что-такое-«расщепление»-платежей-за-жкх>
181. Шалай, В.В. Учет теплоснабжения в многоквартирных домах [Электронный ресурс] / В.В. Шалай, В.С. Казачков, С.А. Когут. – URL: [http://www.teplopunkt.ru/articles/0147\\_paa\\_kv.html](http://www.teplopunkt.ru/articles/0147_paa_kv.html)
182. Шефель? О.М. Первая полная энциклопедия ЖКХ / О.М. Шефель: Астрель, 2012. – 544 с.
183. Шипунова? Е. "Назначение" управляющей организации как способ управления многоквартирным домом-новостройкой / Е. Шипунова // Жилищное право. – 2011. – № 1. – С. 39-48.
184. Шириков, С.И. Управление жильем в товариществе собственников жилья: учет и налогообложение [Электронный ресурс] / С.И. Шириков // Бухгалтерский учет. – 2009. – № 8. URL: <http://www.buhgalt.ru/buhgalterskij-uchet/arhiv/-2007/-2009/zhurnal-buhgalterskij-uchet-8-2009g/>

185. Шохин, О.С. Бюджетно-финансовый контроль в России. – М., 1995. – С. 25.
186. Щур, Д.Л. Товарищество собственников жилья / Д.Л.Щур. – Дис, 2008. – 288 с.
187. URL : <http://www.gks.ru>
188. URL : <http://www.fondgkh.ru>
189. URL : <http://www.tsg-rf.ru>
190. URL : <http://www.consultant.ru>
191. URL : <http://www.minfin.ru>
192. URL : <http://ru.wikipedia.org>
193. URL : <http://www.rosfinnadzor.ru>
194. URL : <http://gji.tatarstan.ru/>
195. URL : <http://mvd.tatarstan.ru/>
196. URL : <http://minstroy.tatarstan.ru/>
197. URL : <http://58.rospotrebnadzor.ru/about/functions>
198. URL : <http://жкхвроссии.рф>

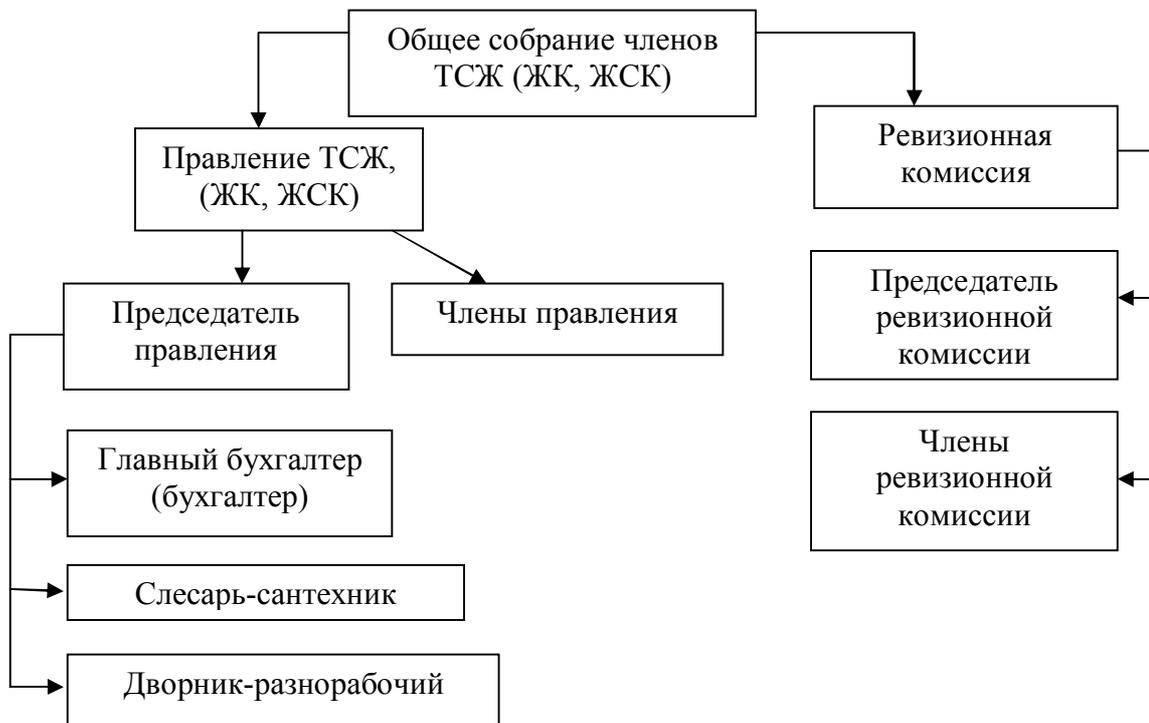
## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ТОВАРИЩЕСТВА  
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, ЖИЛИЩНОГО И ЖИЛИЩНО-  
СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА**



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

**ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ТОВАРИЩЕСТВА  
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

	Для товарищества собственников жилья	Для собственников помещений
Преимущества	<p>1. Товарищество собственников жилья может управлять общим имуществом в нескольких многоквартирных домах. Уменьшаются общие затраты на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также на содержание товарищества собственников жилья. Товарищество собственников жилья становится реальным конкурентом в сфере управления многоквартирными домами.</p> <p>2. Упрощена процедура принятия решений по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом.</p> <p>3. Возможность принятия решения о сдаче в аренду, самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Уменьшаются затраты собственников помещений из-за льготного налогообложения.</p> <p>4. Льготное налогообложение.</p> <p>5. Большая вероятность, что товарищество собственников жилья не будет банкротом.</p>	<p>1. Собственники не отвечают за не исполнение обязательств другими собственниками.</p> <p>2. Товарищество собственников жилья защищает права и интересы собственников.</p> <p>3. Возможность обжаловать деятельность товарищества собственников жилья на общем собрании.</p>
Недостатки	<p>1. Возникают сложности при определении размеров обязательных платежей при управлении общим имуществом нескольких многоквартирных домов.</p> <p>2. Количество членов товарищества собственников жилья должно превышать 50% доли голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>3. Дополнительные взносы (членские) на содержание общего имущества и юридического лица, что негативно сказывается при принятии собственниками решения о создании товарищества собственников жилья.</p> <p>4. Налоговые органы воспринимают самостоятельное содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме работниками товарищества собственников жилья, как коммерческую деятельность с вытекающими из этого последствиями.</p> <p>5. Отсутствие помещения для размещения сотрудников товарищества собственников жилья.</p>	<p>1. Незначительно увеличивается размер обязательных платежей.</p> <p>2. Возможны злоупотребления со стороны руководителя товарищества собственников жилья.</p>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ



## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДОВ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

№ п/п	Виды управляющих компаний	Характеристика
1	Управляющие	Отличительной чертой управляющей компании является занятие ими только управлением общим имуществом в многоквартирных домах, то есть без самостоятельной эксплуатации, технического и санитарного содержания, и оказания коммунальных услуг. Для осуществления эксплуатации, технического и санитарного содержания общего имущества, а также оказания иных услуг, управляющая компания заключает соответствующие договоры подряда.
2	Гибридные	Отличительной чертой компании этого вида является выполнения ими самостоятельно функций управления, эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов, иных видов услуг, а также предоставление коммунальных услуг.
3	Эксплуатационные	Отличительной чертой таких компаний является выполнение ими функций эксплуатации, технического и санитарного содержания общего имущества многоквартирных домов/дома по договору подряда заключенного: с собственниками (при непосредственном управлении собственниками), с товариществами собственников жилья (при управлении товариществом собственников жилья) и с управляющими компаниями (при управлении управляющими компаниями).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

**КРИТЕРИИ ВЫБОРА, ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

Управляющие компании		
Критерии выбора	Преимущества	Недостатки
<p>- профессиональные знания и опыт работы управляющей организации в сфере управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>- перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;</p> <p>- предлагаемые методы и формы организации работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (перспективный пообъектный план управления, применение новых технологий, материалов, машин и оборудования при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).</p>	<p>- управляющая организация, как юридическое лицо осуществляет свою деятельность в соответствии с договором, строит свои взаимоотношения с поставщиками услуг и работ, не обращаясь каждый раз к мнению большинства собственников помещений;</p> <p>- профессиональное управление;</p> <p>- возможность получения доходов от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома (его части);</p> <p>- возможность включения в адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, управление которыми осуществляют управляющие организации.</p>	<p>- дополнительные затраты на управление;</p> <p>- отсутствие возможности влияния на решения, принятые управляющей организацией после заключения договора управления многоквартирным домом.</p>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 7

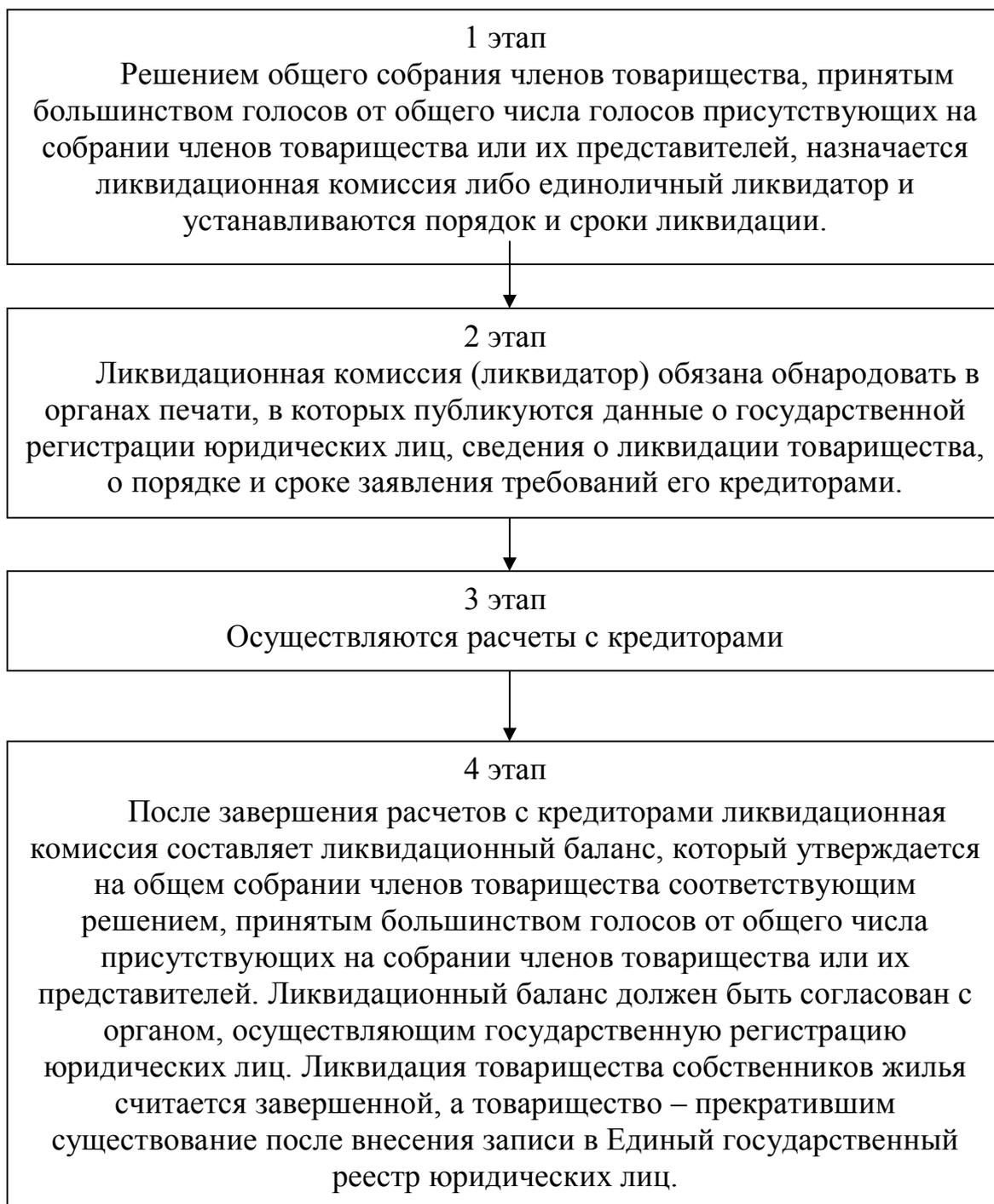
**СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СПОСОБОВ  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

№	Параметры выбора способа	Способы управления многоквартирным домом		
		Непосредственное управление	Управление ТСЖ, ЖСК или иные специализированным кооперативом	Управление управляющей организацией
1.	Количество собственников помещений в многоквартирном доме	2-10	Свыше 10	Свыше 2
2.	Степень вовлечения собственников помещений в многоквартирном доме в процесс управления таким домом	<p align="center">Высокая.</p> <p>Управление многоквартирным домом осуществляют непосредственно собственники помещений в таком доме, посредством проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	<p align="center">Средняя.</p> <p>Управление многоквартирным домом осуществляют органы управления объединения собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	<p align="center">Низкая.</p> <p>Управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют только контроль за деятельностью управляющей организации.</p>
3.	Контроль за содержанием общего имущества в многоквартирном доме	децентрализованный	централизованный	децентрализованный
4.	Возможность бюджетной поддержки	Бюджетная поддержка не предусмотрена бюджетным законодательством РФ.	Возможно финансирование за счет бюджета расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.	Возможно финансирование за счет бюджета расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

## ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 7

5.	Наличие общего имущества в многоквартирном доме, использование которого может приносить доход	Осуществление деятельности, связанной с извлечением выгоды от использования общего имущества возможно только при регистрации какого-либо собственника в качестве индивидуального предпринимателя. При этом все или большая часть собственников помещений в многоквартирном доме должны выдать доверенность такому индивидуальному предпринимателю на осуществление решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с извлечением выгоды от использования общего имущества.	ТСЖ, ЖК, ЖСК на основании решения общего собрания собственников помещений могут осуществлять деятельность, связанную с извлечением выгоды от использования общего имущества в многоквартирном доме в целях управления данным домом (реализация решения общего собрания собственников о сдаче в аренду помещений в многоквартирном доме и т.д.).	Управляющие организации на основании решения общего собрания собственников помещений могут осуществлять деятельность, связанную с извлечением выгоды от использования общего имущества в многоквартирном доме в целях управления данным домом (реализация решения общего собрания собственников о сдаче в аренду помещений в многоквартирном доме и т.д.)
6.	Возможность аккумуляция фондов накопления	Накопление денежных средств в наличной форме.	Наличие расчетного счета для накопления средств на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и иных целей, связанных с управлением многоквартирным домом.	Наличие расчетного счета для накопления средств на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и иных целей, связанных с управлением многоквартирным домом.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 8

**ПОЭТАПНАЯ СХЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ ЛИКВИДАЦИИ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 9

### В КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ОТЧЕТНОСТИ НА СРЕДНЕСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ «НОРМАТИВНОЕ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ»

№ п/п	Нормативный документ	Сфера регулирования
1.	«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.11.2011)	Условия для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, признание равенства участников по владению, пользованию и распоряжением жилым помещением.
2.	Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ (ред. от 18.07.2011) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»	Основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса
3.	Закон Российской Федерации от 4.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»	Устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище.
4.	Постановление Правительства Российской Федерации от 6.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 04.05.2012 г. № 442, от 27.08.2012 г. № 857).	Регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

## ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 9

5.	<p>Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг"</p>	<p>Определяют порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) и требования к их формированию.</p>
6.	<p>Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»</p>	<p>Устанавливает единые требования к бухгалтерскому учету, в том числе бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также правового механизма регулирования бухгалтерского учета в управляющих организациях.</p>
7.	<p>Приказ Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике № 17-45 от 14.07.1997 г. «Об утверждении рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья»</p>	<p>В части не противоречащей Федеральному закону «О бухгалтерском учете» регламентирует порядок ведения бухгалтерского в товариществах собственников жилья.</p>
8.	<p>Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (в ред. Федеральных законов от 05.05.2010 № 78-ФЗ, от 29.12.2010 № 441-ФЗ, от 25.12.2012 № 270-ФЗ)</p>	<p>Правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.</p>
9.	<p>Федеральный закон № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (с последней ред. от 16.10.2012 № 174-ФЗ)</p>	<p>Определяет правовое положение, порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации некоммерческих организаций как юридических лиц, формирования и использования имущества некоммерческих организаций, права и обязанности их учредителей (участников), основы управления некоммерческими организациями и возможные формы их поддержки органами государственной власти и органами местного самоуправления.</p>

## ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 9

10.	Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».	Регулирует отношения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, создает правовые, экономические и организационные основы стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности.
11.	Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124	Установлены особенности заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, электроэнергии, газа, тепловой энергии, твердого топлива, а также услуг водоотведения).
12.	Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.	Определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и иными организациями.
13.	Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.	Устанавливает требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а также к порядку, способам и срокам ее раскрытия.

**ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 9**

14.	Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253.	Определяет требования, предъявляемые к управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищно-строительному, жилищному кооперативу и иному специализированному потребительскому кооперативу при осуществлении ими расчетов с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключаемым указанными лицами договорам энергоснабжения, теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа, необходимые для предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилых домов коммунальной услуги соответствующего вида.
-----	--	--

## ПРИЛОЖЕНИЕ 10

## РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

№	Вид услуги	Расчет	Условное обозначение
1.	Плата за коммунальную услугу по отоплению, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению и электроснабжению в жилом или нежилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.	$P_i = V_i^n \times T^{kp}$	$V_i^n$ - объем (количество) потребленного за расчетный период в $i$ -м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в $i$ -м жилом или нежилом помещении. $T^{kp}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс
2.	Плата за коммунальную услугу по отоплению в не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилым доме, а также размер платы за коммунальную услугу по отоплению в не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии жилым или нежилом помещением в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, либо в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, но в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.	$P_i = S_i \times N^t \times T^t$	$S_i$ - общая площадь $i$ -го жилого или нежилого помещения; $N^t$ - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению; $T^t$ - тариф на тепловую энергию

## ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 10

3.	<p>Плата за коммунальную услугу по отоплению в не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором во всех жилых и нежилых помещениях отсутствуют индивидуальные и общие (квартирные) приборы учета тепловой энергии</p>	$P_i = V^{\Delta} \times \frac{S_i}{S^{\Delta}} \times T^{\Gamma}$	<p><math>V^{\Delta}</math> - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом.</p> <p><math>S_i</math> - общая площадь <math>i</math>-го жилого или нежилого помещения;</p> <p><math>S^{\Delta}</math> - общая площадь всех помещений многоквартирного дома, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p><math>T^{\Gamma}</math> - тариф на тепловую энергию.</p>
4.	<p>Плата за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению:</p> <p>а) в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, сточных бытовых вод и электрической энергии</p> <p>б) в нежилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета холодной воды, горячей воды, сточных бытовых вод и электрической энергии</p>	$P_i = n_i \times N_j \times T^{KP}$  $P_i = V_i^{\Pi} \times T^{KP}$	<p><math>n_i</math> - количество граждан, постоянно и временно проживающих в <math>i</math>-м жилом помещении;</p> <p><math>N_j</math> - норматив потребления <math>j</math>-й коммунальной услуги;</p> <p><math>T^{KP}</math> - тариф (цена) на коммунальный ресурс.</p>

## ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 10

5.	<p>Плата за коммунальную услугу по газоснабжению:</p> <p>а) в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета газа</p> <p>б) в нежилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета газа</p>	$P_i = [(S_i \times N^{\text{газ.о}}) + (n_i \times N^{\text{газ.п}}) + (n_i \times N^{\text{газ.в}})] \times T^{\text{г}}$ $P_i = V_i^{\text{п}} \times T^{\text{кр}}$	<p><math>S_i</math> - общая площадь <math>i</math>-го жилого помещения;</p> <p><math>N^{\text{газ.о}}</math> - норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на отопление жилых помещений;</p> <p><math>n_i</math> - количество граждан, постоянно и временно проживающих в <math>i</math>-м жилом помещении;</p> <p><math>N^{\text{газ.п}}</math> - норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на приготовление пищи;</p> <p><math>N^{\text{газ.в}}</math> - норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения;</p> <p><math>T^{\text{г}}</math> - тариф (цена) на газ</p>
----	--	--	---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 11**  
**ПРЕДЛАГАЕМАЯ СХЕМА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА РАСЧЕТОВ**  
**В УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «ЗАРЕЧЬЕ»**

№	Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма
<b>Учет общих расходов управляющей компании</b>				
1.	Оплачены услуги ресурсоснабжающим организациям	79	51	1305129,94
2.	Поступила плата от населения	51	79	3050594,86
3.	Отражены расходы по управлению и содержанию многоквартирного дома	26	10,60,70,76,71.	1771056,46
4.	Отражен НДС	19	60,76	84703,16
5.	«Входной» НДС принят к вычету	68	19	84703,16
6.	Переданы структурным подразделениям расходы по содержанию и управлению многоквартирным домом	79	26	1771056,46
<b>Учет расходов по каждому многоквартирному дому (МКД 1)</b>				
7.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (водоснабжение) для МКД 1	20.1.1.1	60	77097,76
8.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (канализация) для МКД 1	20.1.1.2	60	58780,72
9.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (электроэнергия) для МКД 1	20.1.1.3	60	383362,25
10.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (отопление) для МКД 1	20.1.1.4	60	586801,60
11.	Приобретены ресурсы у ресурсоснабжающей организации (газоснабжение) для МКД 1	20.1.1.5	60	-
12.	Отражен НДС	19	60	199087,61
13.	«Входной» НДС принят к вычету	68	19	199087,61
14.	Распределены расходы по управлению МКД	20.1.1.6	79.1.2.1	366866,76
15.	Распределены расходы по содержанию МКД	20.1.1.7	79.1.2.2	1266513,45
16.	Распределены расходы по текущему ремонту МКД	20.1.1.8	79.1.2.3	222379,41
17.	Распределены расходы по капитальному ремонту МКД	20.1.1.9	79.1.2.4	-
18.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (водоснабжение)	76	90.1.1.1	112821,26
19.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (канализация)	76	90.1.1.2	88770,50
20.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (энергообеспечение)	76	90.1.1.3	391696,39
21.	Отражена продажа коммунальных услуг населению (отопление)	76	90.1.1.4	299322,30
22.	Отражена продаж коммунальных услуг населению (газоснабжение)	76	90.1.1.5	-
23.	Отражена продажа жилищных услуг населению (управление МКД)	76	90.1.1.6	180720,04

## ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 11

24.	Отражена продажа жилищных услуг населению (содержание МКД)	76	90.1.1.7	1343375,77
25.	Отражена продажа жилищных услуг населению (текущий ремонт)	76	90.1.1.8	437710,80
26.	Отражена продажа жилищно-коммунальных услуг населению (капитальный ремонт)	76	90.1.1.9	-
27.	Начислен НДС по водоснабжению	90.3.1.1	68	17210,02
28.	Начислен НДС по канализации	90.3.1.2	68	13541,26
29.	Начислен НДС по электроснабжению	90.3.1.3	68	59750,3
30.	Начислен НДС по отоплению	90.3.1.4	68	45659,34
31.	Начислен НДС по управлению многоквартирным домом	90.3.1.6	68	27567,46
32.	Начислен НДС по содержанию многоквартирного дома	90.3.1.7	68	204921,73
33.	Начислен НДС по текущему ремонту многоквартирного дома	90.3.1.8	68	66769,44
34.	Поступила плата от населения (МКД 1) за водоснабжение	79.1.1.1	76	147525,34
35.	Поступила плата от населения (МКД 1) за канализацию	79.1.1.2	76	112008,63
36.	Поступила плата от населения (МКД 1) за электроснабжение	79.1.1.3	76	402542,87
37.	Поступила плата от населения (МКД 1) за отопление	79.1.1.4	76	416695,17
38.	Поступила плата от населения (МКД 1) за газоснабжение	79.1.1.5	76	-
39.	Поступила плата от населения (МКД 1) на управление общим имуществом	79.1.2.1	76	189715,7
40.	Поступила плата от населения (МКД 1) на содержание общего имущества	79.1.2.2	76	1326737,55
41.	Поступила плата от населения (МКД 1) на текущий ремонт	79.1.2.3	76	455369,60
42.	Поступила плата от населения (МКД 1) на капитальный ремонт	79.1.2.4	76	-
43.	Произведена оплата услуг по водоснабжению	60	79.1.1.1	90975,36
44.	Произведена оплата услуг по канализации	60	79.1.1.2	69361,25
45.	Произведена оплата услуг по электроснабжению	60	79.1.1.3	452367,45
46.	Произведена оплата услуг по отоплению	60	79.1.1.4	692425,88
47.	Произведена оплата услуг по газоснабжению	60	79.1.1.5	-
48.	Списана себестоимость коммунальных услуг (водоснабжение) по МКД 1	90.2.1.1	20.1.1.1	77097,76
49.	Списана себестоимость коммунальных услуг (канализация) по МКД 1	90.2.1.2	20.1.1.2	58780,72
50.	Списана себестоимость коммунальных услуг (энергообеспечение) по МКД 1	90.2.1.3	20.1.1.3	383362,25

## ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 11

51.	Списана себестоимость коммунальных услуг (отопление) по МКД 1	90.2.1.4	20.1.1.4	586801,60
52.	Списана себестоимость коммунальных услуг (газоснабжение) по МКД 1	90.2.1.5	20.1.1.5	-
53.	Списана себестоимость жилищных услуг (управление) по МКД 1	90.2.1.6	20.1.1.6	366866,76
54.	Списана себестоимость жилищных услуг (содержание) по МКД 1	90.2.1.7	20.1.1.7	1266513,45
55.	Списана себестоимость жилищных услуг (текущий ремонт) по МКД 1	90.2.1.8	20.1.1.8	222379,41
56.	Списана себестоимость жилищных услуг (капитальный ремонт) по МКД 1	90.2.1.9	20.1.1.9	-
57.	Доначислена сумма коммунальных услуг многоквартирному дому № 1 (электроснабжение)	76	90.1.1.3	60671,07
58.	Отражен НДС по электроснабжению	90.3.1.3	68	9254,91
59.	Доначислена стоимость коммунальных услуг многоквартирному дому № 1 (отопление)	76	90.1.1.4	393103,60
60.	Отражен НДС по отоплению	90.3.1.4	68	59964,96
61.	Закрыт субсчет 90.1.1.1 по итогам периода	90.1.1.1	90.9.1.1	112821,26
62.	Закрыт субсчет 90.1.1.2 по итогам периода	90.1.1.2	90.9.1.2	88770,50
63.	Закрыт субсчет 90.1.1.3 по итогам периода	90.1.1.3	90.9.1.3	452367,46
64.	Закрыт субсчет 90.1.1.4 по итогам периода	90.1.1.4	90.9.1.4	692425,90
65.	Закрыт субсчет 90.1.1.5 по итогам периода	90.1.1.5	90.9.1.5	-
66.	Закрыт субсчет 90.1.1.6 по итогам периода	90.1.1.6	90.9.1.6	180720,04
67.	Закрыт субсчет 90.1.1.7 по итогам периода	90.1.1.7	90.9.1.7	1343375,77
68.	Закрыт субсчет 90.1.1.8 по итогам периода	90.1.1.8	90.9.1.8	437710,80
69.	Закрыт субсчет 90.1.1.9 по итогам периода	90.1.1.9	90.9.1.9	-
70.	Закрыт субсчет 90.2.1.1 по итогам периода	90.9.1.1	90.2.1.1	77097,76
71.	Закрыт субсчет 90.2.1.2 по итогам периода	90.9.1.2	90.2.1.2	58780,72
72.	Закрыт субсчет 90.2.1.3 по итогам периода	90.9.1.3	90.2.1.3	383362,25
73.	Закрыт субсчет 90.2.1.4 по итогам периода	90.9.1.4	90.2.1.4	586801,60
74.	Закрыт субсчет 90.2.1.5 по итогам периода	90.9.1.5	90.2.1.5	-
75.	Закрыт субсчет 90.2.1.6 по итогам периода	90.9.1.6	90.2.1.6	366866,76
76.	Закрыт субсчет 90.2.1.7 по итогам периода	90.9.1.7	90.2.1.7	1266513,45
77.	Закрыт субсчет 90.2.1.8 по итогам периода	90.9.1.8	90.2.1.8	222379,41
78.	Закрыт субсчет 90.2.1.9 по итогам периода	90.9.1.9	90.2.1.9	-
79.	Закрыт субсчет 90.3.1.1 по итогам периода	90.9.1.1	90.3.1.1	17210,02
80.	Закрыт субсчет 90.3.1.2 по итогам периода	90.9.1.2	90.3.1.2	13541,26
81.	Закрыт субсчет 90.3.1.3 по итогам периода	90.9.1.3	90.3.1.3	69005,21
82.	Закрыт субсчет 90.3.1.4 по итогам периода	90.9.1.4	90.3.1.4	105624,3
83.	Закрыт субсчет 90.3.1.6 по итогам периода	90.9.1.6	90.3.1.6	27567,46
84.	Закрыт субсчет 90.3.1.7 по итогам периода	90.9.1.7	90.3.1.7	204921,73
85.	Закрыт субсчет 90.3.1.8 по итогам периода	90.9.1.8	90.3.1.8	66769,44

## ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 11

86.	Выявлен финансовый результат от предоставления коммунальных услуг (водоснабжение)	90.9.1.1	99.9	18513,48
87.	Выявлен финансовый результат от предоставления коммунальных услуг (канализация)	90.9.1.2	99.9	16448,52
88.	Выявлен финансовый результат от предоставления жилищных услуг многоквартирному дому № 1 (управление)	99.9	90.9.1.6	213714,18
89.	Выявлен финансовый результат от предоставления жилищных услуг многоквартирному дому № 1 (содержание)	99.9	90.9.1.7	128059,41
90.	Выявлен финансовый результат от предоставления жилищных услуг многоквартирному дому № 1 (текущий ремонт)	90.9.1.8	99.9	148561,95
91.	Списана сумма чистого убытка отчетного периода	84	99.9	158249,64

**ПРИЛОЖЕНИЕ 12**

**ОБОРОТНО-САЛЬДОВАЯ ВЕДОМОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
КОМПАНИИ «ЗАРЕЧЬЕ»**

Счет		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Код	Наименование	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям	283790,77	283790,77	-	-
20.1.1.1	Затраты многоквартирного дома № 1 по водоснабжению	77097,76	77097,76	-	-
20.1.1.2	Затраты многоквартирного дома № 1 по канализации	58780,72	58780,72	-	-
20.1.1.3	Затраты многоквартирного дома № 1 по электроснабжению	383362,25	383362,25	-	-
20.1.1.4	Затраты многоквартирного дома № 1 по отоплению	586801,60	586801,60	-	-
20.1.1.5	Затраты многоквартирного дома № 1 по газоснабжению	-	-	-	-
20.1.1.6	Затраты многоквартирного дома № 1 по управлению	366866,76	366866,76	-	-
20.1.1.7	Затраты многоквартирного дома № 1 по содержанию	1266513,45	1266513,45	-	-
20.1.1.8	Затраты многоквартирного дома № 1 по текущему ремонту	222379,41	222379,41	-	-
20.1.1.9	Затраты многоквартирного дома № 1 по капитальному ремонту	-	-	-	-
26	Общехозяйственные расходы	1771056,46	1771056,46	-	-
51	Расчетный счет	3050594,86	1305129,94	1745464,92	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1305129,94	1305129,94	-	-
68	Расчеты по налогам и сборам	283790,77	504639,42	-	220848,65
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3308191,73	3050594,86	257596,87	-
79.1.1.1	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (водоснабжение)	147525,34	90975,36	56549,98	-
79.1.1.2	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (канализация)	112008,63	69361,25	42647,38	-
79.1.1.3	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (электроснабжение)	402542,87	452367,45	-	49821,58
79.1.1.4	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (отопление)	416695,17	692425,88	-	275730,71
79.1.1.5	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (газоснабжение)	-	-	-	-
79.1.2.1	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (управление)	189715,7	366866,76	-	177151,06
79.1.2.2	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (содержание)	1326737,55	1266513,45	60224,1	-
79.1.2.3	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (текущий ремонт)	455369,60	222379,41	232990,19	-
79.1.2.4	Расчеты по многоквартирному дому № 1 (капитальный ремонт)	-	-	-	-
90.1.1.1	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по водоснабжению	112821,26	112821,26	-	-
90.1.1.2	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по канализации	88770,50	88770,50	-	-
90.1.1.3	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по электроснабжению	452367,46	452367,46	-	-

## ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 12

90.1.1.4	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по отоплению	692425,90	692425,90	-	-
90.1.1.5	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по газоснабжению	-	-	-	-
90.1.1.6	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по управлению	180720,04	180720,04	-	-
90.1.1.7	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по содержанию	1343375,77	1343375,77	-	-
90.1.1.8	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по текущему ремонту	437710,80	437710,80	-	-
90.1.1.9	Выручка от продажи многоквартирному дому услуг по капитальному ремонту	-	-	-	-
90.2.1.1	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по водоснабжению	77097,76	77097,76	-	-
90.2.1.2	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по канализации	58780,72	58780,72	-	-
90.2.1.3	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по электроснабжению	383362,25	383362,25	-	-
90.2.1.4	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по отоплению	586801,60	586801,60	-	-
90.2.1.5	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по газоснабжению	-	-	-	-
90.2.1.6	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по управлению	366866,76	366866,76	-	-
90.2.1.7	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по содержанию	1266513,45	1266513,45	-	-
90.2.1.8	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по текущему ремонту	222379,41	222379,41	-	-
90.2.1.9	Себестоимость проданных многоквартирному дому услуг по капитальному ремонту	-	-	-	-
90.3.1.1	НДС по водоснабжению	17210,02	17210,02	-	-
90.3.1.2	НДС по канализации	13541,26	13541,26	-	-
90.3.1.3	НДС по электроснабжению	69005,21	69005,21	-	-
90.3.1.4	НДС по отоплению	105624,3	105624,3	-	-
90.3.1.6	НДС по управлению многоквартирным домом № 1	27567,46	27567,46	-	-
90.3.1.7	НДС по содержанию многоквартирного дома № 1	204921,73	204921,73	-	-
90.3.1.8	НДС по текущему ремонту многоквартирного дома № 1	66769,44	66769,44	-	-
84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	158249,64	-	158249,64	+
90.9.1.1	Прибыль (убыток) от продажи услуг по водоснабжению многоквартирному дому № 1	112821,26	112821,26	-	-
90.9.1.2	Прибыль (убыток) от продажи услуг по канализации многоквартирному дому № 1	88770,50	88770,50	-	-

**ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 12**

90.9.1.3	Прибыль (убыток) от продажи услуг по электроснабжению многоквартирного дома № 1	452367,46	452367,46	-	-
90.9.1.4	Прибыль (убыток) от продажи услуг по отоплению многоквартирному дому № 1	692425,90	692425,90	-	-
90.9.1.6	Прибыль (убыток) от продажи услуг по управлению многоквартирного дома № 1	394434,22	394434,22	-	-
90.9.1.7	Прибыль (убыток) от продажи услуг по содержанию многоквартирного № 1	1471435,18	1471435,18	-	-
90.9.1.8	Прибыль (убыток) от продажи услуг по текущему ремонту многоквартирного дома № 1	437710,80	437710,80	-	-
99.9	Прибыли и убытки	341773,59	341773,59	-	-

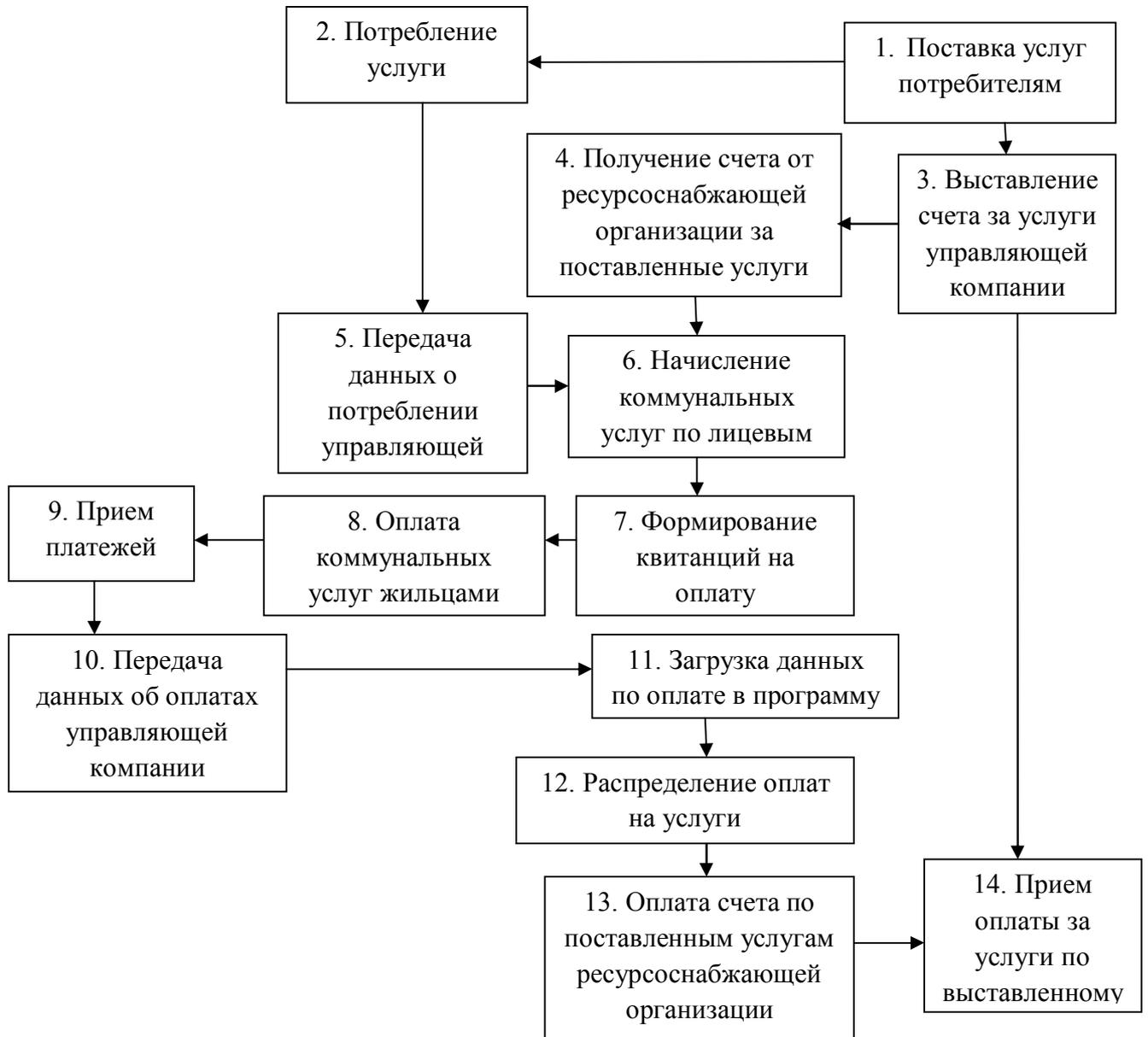
**ПРИЛОЖЕНИЕ 13**

**НЕДОСТАТКИ В РАБОТЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ И  
ВЫЗВАННЫЕ ИМИ ПРОБЛЕМЫ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ**

№	Проблемное поведение управляющей компании	Следствие для населения	Следствие для ресурсоснабжающих организаций
1.	Управляющие компании не ведут расчета квитанций	Неудобство оплаты, необходимость сверки начислений с поставщиками	Уменьшение сборов
2.	Управляющая компания не ведет учета аварий, недопоставок	Переплата, необходимость сверки начислений в аварийные периоды	Уменьшение сборов, перерасчеты задним числом
3.	Управляющая компания задерживает перечисление оплаты поставщикам	Отключения	Отсутствие оборотных средств, в том числе для оплаты налогов по начислению
4.	Управляющая компания не оплачивает задолженность перед поставщиком	Отключения, повторное взимание оплаты при банкротстве управляющей компании, судебные издержки	Отсутствие оборотных средств, в том числе для оплаты налогов по начислению, судебные издержки
5.	Управляющая компания выполняет не все работы (объемы, состав)	Переплата, ухудшение состояния дома	
6.	Управляющая компания использует платежи на капитальный ремонт не по назначению	Не накапливаются средства для капитального ремонта, ухудшение состояния дома, повторная оплата ремонта	
7.	Управляющая компания не ведет учета по домовым счетчикам	Переплата	Уменьшение сборов
8.	Управляющая компания оплачивает завышенные объемы работ/услуг	Переплата, ухудшение состояния дома	
9.	Управляющая компания не отчитывается перед муниципальными властями	Бесконтрольность управляющей компании, ухудшение состояния дома	

## ПРИЛОЖЕНИЕ 14

## СХЕМА ПРИЕМА И «РАСЩЕПЛЕНИЯ» ПЛАТЕЖЕЙ



## ПРИЛОЖЕНИЕ 15

### ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ВАРИАНТ РАЗДЕЛЬНОГО УЧЕТА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОДНОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ООО «УК «ЗАРЕЧЬЕ» ЗА МАРТ 2013 Г.

№	Перечень услуг по управлению многоквартирными домами	Доход	Расход
Услуги по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			
1.	Осмотр общего имущества	-	-
2.	Освещение помещений общего пользования	17596	18359
3.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества	9360	12400
4.	Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов	5800	5800
5.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности	-	-
6.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	-	-
7.	Текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества	25250	29000
Услуги, связанные с достижением управления многоквартирным домом			
1.	Услуги по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов	126300	137500
2.	Заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества	-	-
3.	Охрана подъезда и коллективных автостоянок	-	-
4.	Учет собственников помещений в многоквартирном доме	5000	5000
5.	Иные услуги по управлению многоквартирным домом	-	-

**ПРИЛОЖЕНИЕ 16**

**ПРЕДЛАГАЕМАЯ СХЕМА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА РАСЧЕТОВ ЗА  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В ЖИЛИЩНО-  
СТРОИТЕЛЬНОМ КООПЕРАТИВЕ «КИРОВЕЦ»**

№ п/п	Содержание операции	Корреспондирующие счета		Сумма, руб.
		Дебет	Кредит	
1.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой управления МКД	76.1.1.1	86.1.1	7687,63
2.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой содержания МКД	76.1.2.1	86.2.1	28668,75
3.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой текущего ремонта МКД	76.1.3.1	86.3.1	23844,48
4.	Начислены обязательные платежи, связанные с оплатой капитального ремонта МКД	76.1.4.1	86.4.1	16160,5
5.	Отражены расходы на приобретение материалов, услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества	20	10, 60.5, 70, 76, 71	42919,38
6.	Отражен НДС	19	60.5	2059,88
7.	«Входной» НДС включен в стоимость услуг, работ	20	19	2059,88
8.	Оплачено за материалы, услуги по содержанию и работы по ремонту общего имущества	60.5	51	13503,68
9.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по управлению МКД	86.1.1	20	20181
10.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по содержанию МКД	86.2.1	20	17140,7
11.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по текущему ремонту	86.3.1	20	5597,68
12.	Взносы собственников направлены на погашение расходов по капитальному ремонту	86.4.1	20	-
13.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (водоснабжение)	76.1.5.1	76.2.1.1	12515,89
14.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (канализация)	76.1.6.1	76.2.2.1	9542,4
15.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (электроснабжение)	76.1.7.1	76.2.3.1	21682,67
16.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (отопление)	76.1.8.1	76.2.4.1	60881,96
17.	Начислена сумма коммунальных платежей населению (газоснабжение)	76.1.9.1	76.2.5.1	14451,19
18.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (водоснабжение)	76.2.1.1	60.1	12515,88

## ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 16

19.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (канализация)	76.2.2.1	60.1	9542,4
20.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (электроснабжение)	76.2.3.1	60.2	27116,37
21.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (отопление)	76.2.4.1	60.3	105335,9
22.	Начислены средства к уплате ресурсоснабжающей организации (газоснабжение)	76.2.5.1	60.4	14280,17
23.	Поступили платежи от населения за управление многоквартирным домом	51	76.1.1.1	7090,78
24.	Поступили платежи от населения за содержание многоквартирного дома	51	76.1.2.1	25605,02
25.	Поступили платежи от населения за текущий ремонт многоквартирного дома	51	76.1.3.1	21891,52
26.	Поступили платежи от населения за капитальный ремонт многоквартирного дома	51	76.1.4.1	14896,62
27.	Поступили платежи от населения за водоснабжение	51	76.1.5.1	10175,13
28.	Поступили платежи от населения за канализацию	51	76.1.6.1	7757,76
29.	Поступили платежи от населения за энергоснабжение	51	76.1.7.1	17173,85
30.	Поступили платежи от населения за отопление	51	76.1.8.1	56154,8
31.	Поступили платежи от населения за газоснабжение	51	76.1.9.1	12299,44
32.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (водоснабжение, канализация)	60.1	51	22058,28
33.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (энергоснабжение)	60.2	51	27116,37
34.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (отопление)	60.3	51	105335,9
35.	Произведена оплата ресурсоснабжающим организациям (газоснабжение)	60.4	51	14280,17

## ПРИЛОЖЕНИЕ 17

**ОБОРОТНО-САЛЬДОВАЯ ВЕДОМОСТЬ ЖИЛИЩНО-  
СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «КИРОВЕЦ»**

Счет		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Код	Наименование	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным материальным ценностям	2059,88	2059,88	-	-
20	Основное производство	42919,38	42919,38	-	-
51	Расчетные счета	173044,92	168790,72	4254,2	
60.1	Расчеты с водоснабжающей организацией	22058,28	22058,28	-	-
60.2	Расчеты с электроснабжающей организацией	27116,37	27116,37	-	-
60.3	Расчеты с теплоснабжающей организацией	105335,9	105335,9	-	-
60.4	Расчеты с газоснабжающей организацией	14280,17	14280,17	-	-
60.5	Расчеты с прочими организациями	13503,68	13503,68	-	-
76.1.1.1	Расчеты с жильцами по управлению многоквартирным домом № 1.	7687,63	7090,78	596,85	
76.1.2.1	Расчеты с жильцами по содержанию многоквартирного дома № 1	28668,75	25605,02	3063,73	
76.1.3.1	Расчеты с жильцами по текущему ремонту многоквартирного дома № 1	23844,48	21891,52	1952,96	
76.1.4.1	Расчеты с жильцами по капитальному ремонту многоквартирного дома № 1	16160,5	14896,62	1263,88	
76.1.5.1	Расчеты с жильцами многоквартирного дома № 1 по водоснабжению	12515,89	10175,13	2340,76	
76.1.6.1	Расчеты с жильцами многоквартирного дома № 1 по канализации	9542,4	7757,76	1784,64	
76.1.7.1	Расчеты с жильцами многоквартирного дома № 1 по электроснабжению	21682,67	17173,85	4508,82	
76.1.8.1	Расчеты с жильцами многоквартирного дома № 1 по отоплению	60881,96	56154,8	4727,16	

## ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 17

76.1.9.1	Расчеты с жильцами многоквартирного дома № 1 по газоснабжению	14451,19	12299,44	2151,75	
76.2.1.1	Расчеты с жильцами по коммунальным платежам (водоснабжение)	12515,88	12515,89		0,01
76.2.2.1	Расчеты с жильцами по коммунальным платежам (канализация) в многоквартирном доме № 1	9542,4	9542,4	-	-
76.2.3.1	Расчеты с жильцами по коммунальным платежам (электроснабжение) в многоквартирном доме № 1	27116,37	21682,67	5433,7	
76.2.4.1	Расчеты с жильцами по коммунальным платежам (отопление) в многоквартирном доме № 1	105335,9	60881,96	44453,94	
76.2.5.1	Расчеты с жильцами по коммунальным платежам (газоснабжение) в многоквартирном доме № 1	14280,17	14451,19		171,02
86.1.1	Целевые средства на управление многоквартирным домом № 1	20181	7687,63	12493,37	
86.2.1	Целевые средства на содержание многоквартирного дома № 1	17140,7	28668,75		11528,05
86.3.1	Целевые средства на текущий ремонт многоквартирного дома № 1	5597,68	23844,48		18246,8
86.4.1	Целевые средства на капитальный ремонт многоквартирного дома № 1	-	16160,5		16160,5

## ПРИЛОЖЕНИЕ 18

### СХЕМА КОРРЕСПОНДЕНЦИИ СЧЕТОВ ПО ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ СУБСИДИЯМ, СВЯЗАННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РЕГУЛИРУЕМЫХ ЦЕН

Содержание операции	Дебет	Кредит
1. Приобретены у ресурсоснабжающей организации коммунальные ресурсы	20	60
2. Отражен «входной» НДС	19	60
3. «Входной» НДС принят к вычету	68	19
4. Начислена собственникам помещений плата за коммунальные услуги	76	90-1
5. Начислен НДС	90-3	68
6. Списаны понесенные затраты в виде стоимости коммунальных ресурсов	90-2	20
7. Отражена задолженность органа местного самоуправления, равная выпадающим доходам	76.5 субсчет «Расчеты с органом местного самоуправления»	91-1

## ПРИЛОЖЕНИЕ 19

**ДИНАМИКА ТАРИФОВ НА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ  
(ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ, ГАЗОСНАБЖЕНИЕ, ВОДОСНАБЖЕНИЕ,  
ВОДООТВЕДЕНИЕ) В Г.КАЗАНИ ЗА 2011 – 2013 ГГ.**



## ПРИЛОЖЕНИЕ 20

**ДИНАМИКА ТАРИФОВ НА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ  
(ОТОПЛЕНИЕ) В Г. КАЗАНИ ЗА 2011 – 2013 ГГ.**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 21

**ДИНАМИКА СБОРА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ  
УСЛУГИ ПО НАСЕЛЕНИЮ Г. КАЗАНИ ЗА 2010-2013 ГГ.**