

На правах рукописи



**ХАЙРУЛЛИНА ДИАНА ИЛЬДУСОВНА**

**ОСОБЕННОСТИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА РАСЧЕТОВ ЗА  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

Специальность: 08.00.12 – Бухгалтерский учет, статистика

**АВТОРЕФЕРАТ**

**диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук**

**Нижний Новгород – 2014**

Работа выполнена в Частном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Институт экономики, управления и права (г. Казань)»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор  
Клычова Гузалия Салиховна

Официальные оппоненты: Куликова Лидия Ивановна  
доктор экономических наук, профессор  
ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский)  
федеральный университет», кафедра  
«Финансовый учет»,  
заведующая кафедрой, профессор

Кемаева Светлана Анатольевна  
кандидат экономических наук, доцент  
ФГБОУ ВПО «Нижегородский  
государственный университет  
им. Н.И. Лобачевского», кафедра  
«Бухгалтерский учет, анализ и аудит»,  
доцент

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Нижегородская  
государственная сельскохозяйственная  
академия»

Защита состоится 1 апреля 2014 г. в 12.00 на заседании диссертационного совета ДМ 212.166.19 при Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского» по адресу: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Б. Покровская, д.37, ауд. 315.

С диссертацией можно ознакомиться в фундаментальной библиотеке Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского».

Сведения о защите, автореферат, диссертация размещены на официальном сайте ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского» <https://diss.unn.ru/all>

Автореферат разослан 28 февраля 2014 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета, к.э.н., доцент



Маслова Т.С.

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Важнейшим результатом проводимой реформы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) явилось изменение структуры собственности муниципального фонда. Кардинально новая жилищная политика обеспечила формирование класса собственников недвижимости, что в свою очередь, определило проблему обслуживания и управления. Появилась возможность выбора организационно-правовых форм и структур управления. Выбор лучших систем управления может быть определен лишь на основе сравнения и оценки эффективности различных вариантов, в том числе путем развития систем самоуправления в жилищной сфере.

Особенности деятельности предприятий жилищно-коммунального сектора обуславливают первостепенное значение проблемы рациональной организации бухгалтерского учета, который является основным инструментом информационного обеспечения системы управления.

На сегодняшний день в ведении бухгалтерского учета в управляющих организациях заинтересованы многие: потребители – с целью получения достоверной информации о стоимости жилищно-коммунальных услуг, государство – в целях формирования конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг, органы местного самоуправления – с целью установления тарифов.

Состояние и устойчивая деятельность ЖКХ имеют огромное значение для социально-экономического развития нашей страны, так как оказывают прямое влияние на качество и уровень жизни всего населения России. Трансформация российской экономики в рыночную предопределила необходимость формирования нового хозяйственного механизма в ЖКХ. Данные изменения должны обеспечивать естественный режим вступления ЖКХ в рыночную среду, на фоне предоставления населению качественных жилищно-коммунальных услуг. Жилищно-коммунальные услуги создают комфортные условия проживания, способствуют выполнению жизнеобеспечения и поддержания необходимого санитарного состояния городов.

Существование негативных тенденций в ЖКХ, таких как рост дебиторской и кредиторской задолженности, снижение качества предоставляемых услуг, увеличение доли расходов населения на оплату данных услуг, отсутствие экономических стимулов снижения издержек, отсутствие реальных договорных отношений с населением и управляющими организациями; наличие льгот и субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг и необеспеченность их финансирования в полном объеме сделало необходимым организации эффективной системы контроля за деятельностью управляющих организаций, как со стороны государственных органов, так и со стороны населения в целях обеспечения необходимых условий жизнедеятельности людей.

Переход сферы ЖКХ на рыночные отношения позволил собственникам многоквартирных домов самостоятельно выбирать способ управления общим имуществом.

Особенности деятельности хозяйствующих субъектов жилищно-коммунальной сферы, условия договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и потребителями ресурсов, а также требования действующего законодательства определяют 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 ЖКХ, 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 диссертационного исследования.** Цель – исследование организации и методики бухгалтерского учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги, определение проблемных вопросов и приоритетных направлений их реформирования.

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 ЖКХ, 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 ЖКХ;

- 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 исследования.** 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 ЖКХ Республики Татарстан.

**Научная новизна результатов диссертационного исследования** состоит в теоретическом обосновании и решении комплекса вопросов, связанных с развитием методического обеспечения бухгалтерского учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги в условиях реформы жилищно-коммунального хозяйства.

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 ЖКХ; экономически обоснованы два класса источников финансирования: основные и дополнительные источники. Предлагаемая группировка обеспечивает детализированный учет всех видов источников платежей за жилищно-коммунальные услуги в ЖКХ;

- 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 ЖКХ, 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.

**Теоретическая и практическая значимость проведенного исследования.** Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в комплексном решении проблемных вопросов методического обеспечения учета и контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих организациях.

Практическая значимость диссертации 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 результатов исследования.** Основные положения и результаты научного исследования были представлены на международных и всероссийских научно-практических конференциях, проведенных в период с 2010 по 2013 гг. в г. Казани, Москве, Кургане, Муроме, Чистополе.

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 дисциплины «Бухгалтерский учет и анализ», «Учет в некоммерческих организациях», «Анализ в некоммерческих организациях».

**Публикации.** Наиболее существенные положения и результаты диссертационного исследования отражены в 13 научных работах общим 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, приложений. Работа изложена на 154 страницах машинописного текста и содержит 37 таблиц, 34 рисунка, 198 литературных источников и 21 приложение.

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, определяются цель и задачи диссертационной работы, указываются предмет и объекты исследования, раскрываются научная новизна и практическая значимость.

В первой главе «Теоретические основы бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги» определены особенности финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций, предложена учетная классификация источников финансирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства, определена экономическая сущность расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

Во второй главе «Методика бухгалтерского учета расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве» определены методические особенности практики бухгалтерского учета расчетов в управляющих организациях, разработана

методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях, товариществах собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативах, предложена специализированная методика бухгалтерского учета субсидий.

В третьей главе «Контроль расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве» предложены схемы организации государственного и общественного контроля, разработана система учетных показателей, характеризующих эффективность деятельности управляющих организаций.

В заключении изложены основные выводы и предложения по результатам диссертационного исследования.

## **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

**1. 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.**

В настоящее время, одним из основных вопросов в сфере ЖКХ является вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом. Жилищный кодекс Российской Федерации определяет три способа управления: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Помимо управления многоквартирными домами, управляющие организации (управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищные и жилищно-строительные кооперативы) могут управлять и коттеджными поселками. В настоящее время в связи с отсутствием в законодательстве Российской Федерации норм, регулирующих порядок создания, организации и управления коттеджными поселками, взаимоотношения между органами управления и собственниками коттеджей, наиболее актуальными становятся вопросы, связанные с управлением коттеджными поселками, содержанием общего имущества поселка, обеспечением коммунальных платежей.

Как показала 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 предпочтения отдаются разным формам управления многоквартирными домами (коттеджными поселками).

Порядок ведения бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья, жилищно-строительных кооперативах, управляющих компаниях в настоящее время обделен вниманием финансовых органов, в связи с чем, бухгалтеру управляющей организации приходится ориентироваться на старые инструкции с учетом изменений действующего законодательства. Ведение бухгалтерского учета осуществляется в соответствии с нормативными документами, имеющими разный статус.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций позволил выделить целый ряд особенностей, которые оказывают влияние на теоретические и организационно-методические вопросы учета, основным из которых является - выбор способа управления многоквартирным домом (коттеджным поселком). Кроме того, выявлены преимущества и недостатки различных 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 ЖКХ; экономически обоснованы два класса источников финансирования: основные и дополнительные источники. Предлагаемая группировка обеспечивает детализированный учет всех видов источников платежей за жилищно-коммунальные услуги в ЖКХ.**

Финансирование деятельности управляющих компаний, товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов осуществляется из различных источников.

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.

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. 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 ЖКХ, вызывает необходимость в увеличении на местном уровне доли налогов.

К источникам финансирования деятельности ЖКХ относятся: средства населения, поступающие в форме платежей за жилищно-коммунальные услуги, средства организаций – потребителей услуг в виде оплаты за пользование услугами жилищно-коммунального хозяйства, ассигнования из местного бюджета, средства от сдачи в аренду объектов жилищно-коммунального хозяйства, разовые внесения гражданами средств для финансирования конкретных мероприятий по ремонту жилых домов, объектов коммунального хозяйства и по благоустройству населенных пунктов, средства местного бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, федерального бюджета на развитие и реконструкцию объектов ЖКХ, на реализацию программ развития, а также выделяемые в качестве государственной поддержки данного сектора экономики. Следовательно, все источники финансирования деятельности управляющих организаций можно классифицировать на основные и дополнительные (рис. 1).

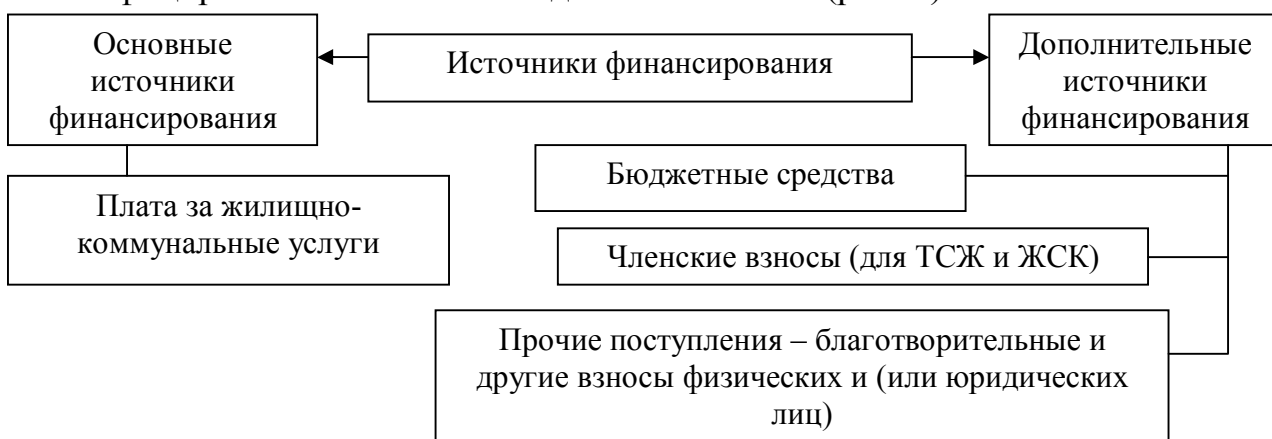


Рис. 1. Классификация источников финансирования деятельности управляющих организаций

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, 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.**

В диссертационной работе рассмотрены различные варианты расчетов за коммунальные услуги. При первом варианте расчетов управляющая

организация, получая плату, самостоятельно осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими организациями. Вторая схема расчетов за жилищно-коммунальные услуги является наиболее простой: потребитель напрямую оплачивает за ресурсы ресурсоснабжающей организации. Зачастую управляющие компании прибегают к услугам единых расчетно-кассовых центров. Кроме того, существует вариант расчетов, при котором единые расчетно-кассовые центры самостоятельно осуществляют оплату услуг ресурсоснабжающим организациям. В диссертационной работе представлены все существующие схемы расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях.

Существование различных способов расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях обуславливает наличие нескольких вариантов их бухгалтерского учета. Однако, в применяемом способе бухгалтерского учета расчетов, существуют недостатки, в частности нецелевое расходование средств. В целях сокращения нецелевого расходования поступивших от населения средств, своевременности и полноты расчетов с ресурсоснабжающими организациями, в работе предложено учитывать расходы по каждому многоквартирному дому на отдельном балансе. Для этого в учет управляющей организации рекомендовано ввести счет 79 «Внутрихозяйственные расчеты», структура которого представлена в таблице 1.

Таблица 1

Предлагаемая структура счета 79 «Внутрихозяйственные расчеты»

Субсчет 1 порядка	Аналитические счета	
	2 порядка	3 порядка
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 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. Предлагаемая структура счета 20.1 представлена в таблице 2.

Таблица 2

**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, предлагается организовать аналитический учет по счету 90 «Продажи». Предлагаемая структура счета 90 «Продажи» представлена в таблице 3.

Таблица 3

**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 9. Прибыль/убыток от продаж	1. Многоквартирный дом № 1 (коттеджный поселок № 1)	1. Услуги по водоснабжению
	2. Многоквартирный дом № 2 (коттеджный поселок № 2)	2. Услуги по канализации
	3. Многоквартирный дом № 3 (коттеджный поселок № 3)	3. Услуги по энергообеспечению
	4. Многоквартирный дом № 4 (коттеджный поселок № 4) и т.д.	4. Услуги по отоплению
		5. Услуги по газоснабжению
		6. Услуги по управлению
		7. Услуги по содержанию
		8. Услуги по текущему ремонту
		9. Услуги по капитальному ремонту

Таким образом, схема бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в управляющих компаниях будет выглядеть следующим образом (рис. 2).

Организация бухгалтерского учета по каждому многоквартирному дому на отдельном балансе и в разрезе каждой жилищно-коммунальной услуге является достаточно трудоемкой, что требует 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 составлении смет и контроле величины доходов и расходов управляющих компаний.

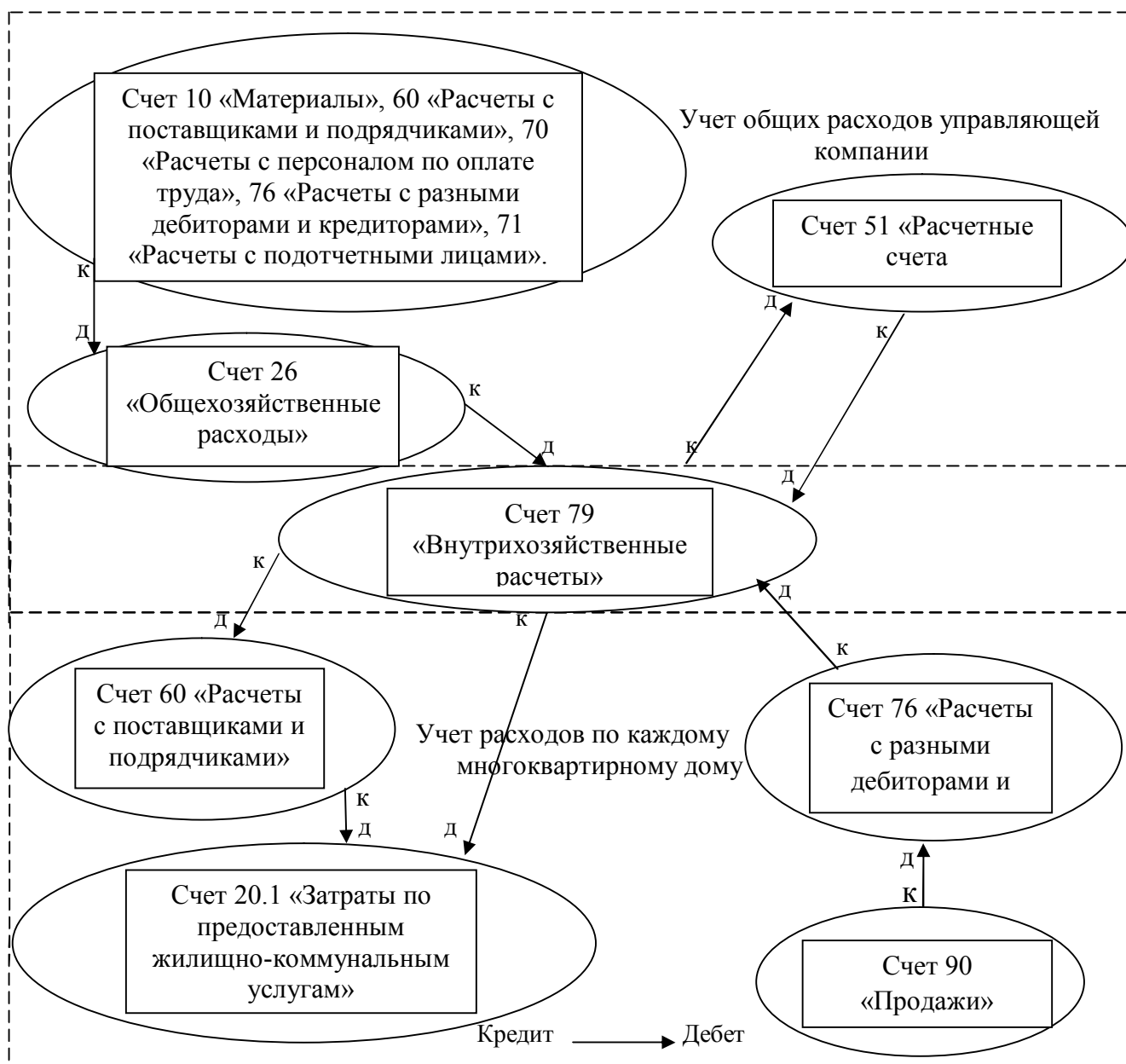


Рис. 2. Общая схема бухгалтерского учета расчетов в управляющей компании

**4. Существенно расширена методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги применительно к товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам.**

При управлении многоквартирным домом (коттеджным поселком) товариществом собственников жилья (жилищным, жилищно-строительным кооперативом), учет расчетов по жилищно-коммунальным услугам может быть организован с использованием нескольких вариантов. Анализ различных вариантов учета таких расчетов, позволил сделать вывод, что в учете товариществ (кооперативах) есть ряд недостатков: не отражаются

суммы начислений и поступления от населения по каждому виду услуг, оплата поставщикам коммунальных ресурсов и т.д. Следовательно, и в товариществах (кооперативах) существует нецелевое расходование средств.

По нашему мнению, для предотвращения выявленных недостатков необходимо 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). Предлагаемая схема аналитического учета по счету 86 представлена в таблице 4:

Таблица 4

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.

Кроме того, по нашему мнению, необходимо вести аналитический учет и на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Предлагаемая структура счета 76 представлена в таблице 5.

Таблица 5

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»	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Расчеты с жильцами по водоснабжению.</li> <li>2. Расчеты с жильцами по канализации.</li> <li>3. Расчеты с жильцами по электроснабжению.</li> <li>4. Расчеты с жильцами по отоплению.</li> <li>5. Расчеты с жильцами по газоснабжению.</li> </ol>	
--	--	--

В диссертационной работе предложена методика бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществах собственников жилья (жилищных, жилищно-строительных кооперативах) (рис. 3).

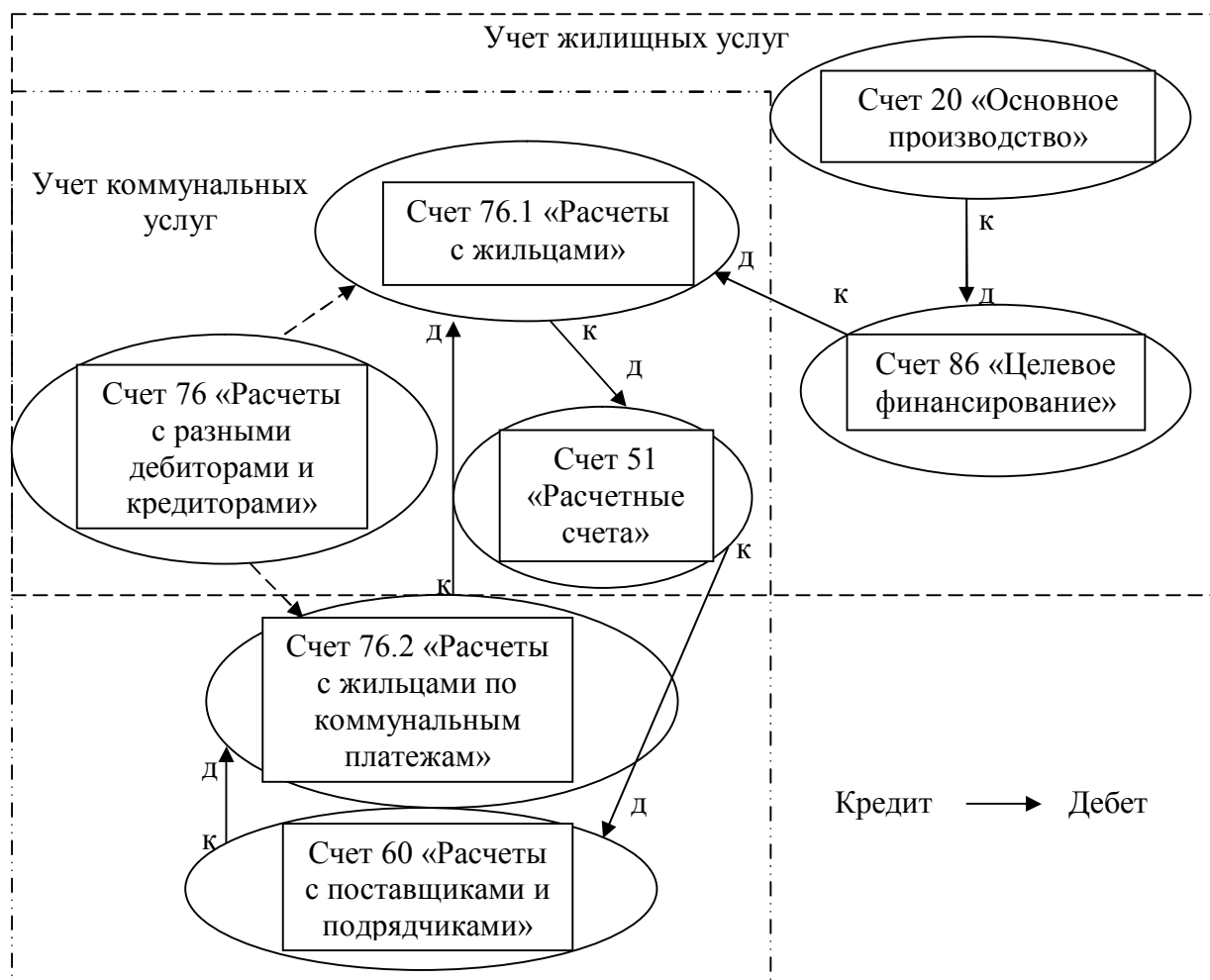


Рис. 3. Общая схема учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги в товариществе (кооперативе)

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.

**5. Предлагается специализированная методика бухгалтерского учета субсидий в ЖКХ, 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.**

ЖКХ имеет особую социальную значимость и поэтому получает субсидии от государства. 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. По основаниям возникновения у управляющей организации права на бюджетное финансирование можно выделить три группы субсидий: связанные с применением регулируемых цен; связанные с предоставлением предусмотренных законом льгот отдельным категориям потребителей и обусловленные участием в специальных бюджетных программах.

Для организации бухгалтерского учета субсидий в управляющих компаниях, предложен 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 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».

Внедрение счетов 74 «Расчеты по бюджетным субсидиям» и 87 «Бюджетные субсидии» в практику учета позволит обособленно учитывать бюджетные субсидии от жилищных услуг управляющих компаний, товариществ собственников жилья, жилищных или жилищно-строительных кооперативов. Обособленный учет субсидий, так же как и обособленный учет жилищно-коммунальных услуг, необходим для осуществления контроля над поступлением и расходованием средств, как со стороны государства, так и со стороны управляющих организаций и собственников помещений.

**6. Определены направления совершенствования государственного, общественного и внутреннего контроля расчетов в ЖКХ; предложены схемы организации государственного и общественного контроля расчетов; выделены центры контроля расчетных операций в управляющей организации.**



В настоящее время одной из приоритетных задач в сфере ЖКХ является контроль над деятельностью управляющих организаций. К данному контролю, 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 деятельность, представляющую собой наблюдение и проверку на соответствие состояния и работоспособности объекта коммунального хозяйства.

Постоянный рост правонарушений в сфере ЖКХ, снижения качества жилищно-коммунальных услуг приводит к необходимости государственного контроля, усиления правового регулирования и совершенствования законодательной деятельности государственных органов. В диссертационной работе предложена схема организации государственного контроля расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Действующим жилищным законодательством предусматривается активное участие собственников помещений многоквартирного дома в вопросах управления, содержания и ремонта общего имущества дома, а также регулируются их права и обязанности. Основой реформирования ЖКХ, на наш взгляд, является создание общественных советов многоквартирного дома как инструмента общественного контроля. Созданные советы в многоквартирных домах позволят собственникам помещений решать текущие вопросы, в частности, вопросы снижения оплаты за жилищно-коммунальные услуги в случае предоставления их ненадлежащего качества. Исходя из направлений общественного контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги, в работе разработана поэтапная схема контроля расчетов в сфере ЖКХ. Предлагаемая схема – реальная возможность проверить правильность бухгалтерского учета расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

Таким образом, результатом организации общественного контроля расчетов будет являться: повышение прозрачности деятельности ЖКХ в части расчетов между ресурсоснабжающими организациями, населением и управляющими организациями; повышение удовлетворенности граждан качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

В условиях нарастающей конкуренции существенно актуализируются проблемы повышения эффективности внутреннего контроля. К задачам внутреннего контроля расчетов за жилищно-коммунальные услуги следует отнести обеспечение удовлетворения потребностей руководства управляющих организаций в части предоставления контрольной информации по проблемам расчетов с населением и ресурсоснабжающими организациями. 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.

В работе предложено выделить основные центры в управляющих организациях и наделить их контрольными функциями и ответственностью (таблица 6).

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

Таблица 6

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

**7. 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.**

В целях осуществления государством надлежащего контроля за деятельностью управляющих организаций, в диссертационной работе предлагается ввести ряд учетных показателей, характеризующих эффективность их деятельности. Предлагаемые показатели представлены в таблице 7.

Таблица 7

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 рекомендуется 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 по такому показателю, как показатель безубыточности предоставлять не реже одного раза в год.

Аналогично государственному контролю, при общественном контроле (в качестве контроля со стороны населения) также необходимо ввести учетные показатели, но в отдельно взятом доме (поселке). Предлагаемые показатели представлены в таблице 8.

Таблица 8

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

Таким образом, 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.

### СПИСОК РАБОТ, ОПУБЛИКОВАННЫХ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

#### Статьи в журналах и изданиях, рекомендуемых ВАК:

1. Хайруллина Д.И. Особенности функционирования товарищества собственников жилья [Текст] / Д.И. Хайруллина // Региональная экономика: теория и практика. – 2011. – № 21 (204). – С. 59-66. – 0,66 печ.л.

2. Хайруллина Д.И. Особенности учета расчетов по бюджетным субсидиям в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / Д.И. Хайруллина // Экономические науки. – 2012. – № 4 (89). – С. 161-166. – 0,58 печ.л.

3. Хайруллина Д.И. Организация контроля расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / Д.И. Хайруллина // Вектор науки

Тольяттинского государственного университета. – 2013. – № 2 (13). – С. 359-366. – 0,40 печ.л.

#### **Статьи и тезисы докладов в других изданиях:**

4. Хайруллина Д.И. Товарищество собственников жилья: объединение для пользы дома [Текст]/ Д.И. Хайруллина // Сборник тезисов докладов II Всероссийской межвузовской научной конференции: II Всероссийские научные Зворыкинские чтения. - Муром: Издательство "Полиграфический центр МИ ВлГУ", 2010. – 1119 с. – С. 1111 – 1113. – 0,12 печ.л.

5. Хайруллина Д.И. Проблемы развития товариществ собственников жилья [Текст]/ Д.И. Хайруллина // Материалы Всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов: Казанские научные чтения студентов и аспирантов – 2010. – Казань: Издательство «Познание» Института экономики, управления и права, 2011. - 328 с. – С. 38-39. – 0,12 печ.л.

6. Хайруллина Д.И. Преимущества и недостатки товарищества собственников жилья [Текст] / Д.И. Хайруллина // Трибуна молодого ученого-2010: Сборник научных трудов. – Казань: Издательство «Познание» ИЭУП, 2011. – 172 с. – С. 95-98. – 0,23 печ.л.

7. Хайруллина Д.И. Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом [Текст] / Д.И. Хайруллина // Материалы Всероссийской научно-практической конференции школьников, учителей, студентов, аспирантов и молодых ученых: Тенденции развития российского общества в XXI веке. - Казань: Издательство «Познание» Института экономики, управления и права. 2011.- 536 с. – С. 58-60. – 0,1 печ.л.

8. Хайруллина Д.И. Проблемы организации бухгалтерского учета в товариществах собственников жилья [Текст]/ Д.И. Хайруллина // Материалы Международной научно-практической конференции: Проблемы и перспективы развития торговли, индустрии, гостеприимства, сервиса и услуг в России и за рубежом. – Казань: Издательство «Познание», 2012. – 436 с. – С. 81-83. — 0,12 печ.л.

9. Хайруллина Д.И. Особенности финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья [Текст] / Д.И. Хайруллина //Сборник материалов Республиканского конкурса научных работ студентов и аспирантов на соискание премии им. Н.И. Лобачевского – 2012. - Казань: «Научный Издательский Дом», 2012. – 811 с. – С. 647-648. – 0,12 печ.л.

10. Хайруллина Д.И. Товарищество собственников жилья или управляющая компания или управляющая компания: какой способ управления лучше? [Текст] / Д.И. Хайруллина // Материалы Всероссийской научно-практической конференции школьников, учителей, студентов, аспирантов и ученых: Социально-экономическое и политико-правовое развитие: перспективы и реалии.- Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права, 2012. – 576 с. – С.46-48. – 0,12 печ.л.

11. Хайруллина Д.И. Варианты учета расчетов за жилищные и коммунальные услуги в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / Д.И.

Хайруллина // Материалы Всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов: Казанские научные чтения студентов и аспирантов – 2012. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права, 2013. – 292 с. – С. 64-65. – 0,12 печ.л.

12. Хайруллина Д.И. Особенности расчета и бухгалтерского учета платы за жилищно-коммунальные услуги [Текст] / Д.И. Хайруллина // Материалы Первой международной инновационной научно-практической конференции: Современные учет и аудит: теория, практика и перспективы развития: [Электронный ресурс]. – М.: Издательство московского гуманитарного университета, 2013. – 184 с. – С. 166-171. – 0,31 печ.л.

13. Хайруллина Д.И. К вопросу о необходимости контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / Д.И. Хайруллина // Материалы Всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов: Россия: проблемы и пути решения. – Казань.: Изд-во «Познание Института экономики, управления и права, 2013. – 383 с. – С. 8-9. – 0,12 печ.л.

Отпечатано в типографии  
«Деловая полиграфия»  
420111, г. Казань, ул. М. Межлаука, 6  
т/ф (843) 292-08-43  
e-mail: depokazan@mail.ru

Подписано в печать 29.01.2014 г.  
Бумага офсетная Тираж 100 экз.  
Заказ № 17/2014

