

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Кафедра экономической безопасности, системного анализа и контроля

Заведующий кафедрой  
канд. экон. наук, доцент  
Д.Л. Скипин

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**РАЗВИТИЕ МЕТОДИКИ УЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ КАК  
СУБЪЕКТА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Учет, анализ и аудит»

Выполнила работу  
студентка 3 курса  
заочной формы обучения

Калинчева Анна Юрьевна

Научный руководитель  
канд. экон. наук, доцент

Токмакова Елена Геннадьевна

Рецензент  
ведущий экономист  
ООО «Брусника. Управление  
домами Тюмень»

Шевченко Светлана Георгиевна

Тюмень  
2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1.ЖКХ: ОСОБЕННОСТИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИИ .....	8
1.1.ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖКХ И ЕЕ ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ.....	8
1.2.ЖКХ: СТРУКТУРА И ЕЕ СУБЪЕКТЫ, ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.....	14
1.3.НОРМАТИВНОЕ РГУЛИРОВАНИЕ СФЕРЫ ЖКХ .....	29
ГЛАВА 2. РАЗВИТЕ МЕТОДИКИ УЧЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ .....	34
2.1.ОБЪЕКТЫ УЧЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.....	34
2.2.УЧЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ СУБЪЕКТА ЖКХ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	39
2.3.АНАЛИТИЧЕСКИЙ УЧЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ С ВВЕДЕНИЕМ ЛИТЕРАЦИИ НА КАЖДЫЙ ВИД УСЛУГ СУБЪЕТКА ЖКХ .....	48
ГЛАВА 3.БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ КАК ИНСТРУМЕНТ ФОРМИРОВАНИЯ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ РЕФОМРИРОВАНИЯ ЖКХ.....	53
3.1.ФОРМИРОВАНИЕ ИНФОМРАЦИИ В БУХАГЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ ДЛЯ ОПТИМИЗАЦИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ СУБЪЕКТОВ ЖКХ.....	53
3.2.БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО ВЫВОЗУ ТКО.....	61
3.3.БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ КАК ИНСТРУМЕНТ	

ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ С ЦЕЛЬЮ ОПТИМИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	72
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС НА 31.12.19 ООО «БРУСНИКА. УПРАВЛЕНИЕ ДОМАМИ ТЮМЕНЬ» .....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2019 Г. ООО «БРУСНИКА. УПРАВЛЕНИЕ ДОМАМИ ТЮМЕНЬ» .....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПО СУБСЧЕТАМ СЧЕТА 90 ООО «БРУСНИКА. УПРАВЛЕНИЕ ДОМАМИ ТЮМЕНЬ».....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПО СУБСЧЕТАМ СЧЕТА 90 ООО «БРУСНИКА. УПРАВЛЕНИЕ ДОМАМИ ТЮМЕНЬ».....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПО СУБСЧЕТАМ СЧЕТОВ 20, 25, 26 ООО «БРУСНИКА. УПРАВЛЕНИЕ ДОМАМИ ТЮМЕНЬ».....	90

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования связана с тем, что в настоящее время ЖКХ РФ находится в кризисном состоянии. Система жилищно-коммунального хозяйства находится в активной стадии реформирования, при этом присутствует ряд нерешенных проблем. Ежегодно вносятся изменения в законодательстве, которые напрямую влияют на работу каждого субъекта ЖКХ, в т. ч. на управляющую компанию и ее учет. Особенностью деятельности управляющей организации является ограниченная возможность в извлечении выручки, при объективно постоянно растущих затратах, в т. ч. вынужденных в связи с изменением законодательства, либо прочих факторов, которые напрямую влияют на финансовый результат ее деятельности. Возникает только один вопрос: как управляющая организация может продолжать существовать в постоянно изменяющихся условиях законодательства, которые ежегодно увеличивают перечень обязательных к исполнению услуг, при неизменной выручке. Бухгалтерский учет в данной работе рассматривается как инструмент информационного обеспечения субъекта ЖКХ для оптимизации деятельности в целом и формирования достоверной, раскрывающей существенный аспекты деятельности, информации для принятия управленческих решений и получения желаемого финансового результата.

Целью диссертационного исследования является развитие методики ведения бухгалтерского учета в управляющей компании как субъекта жилищно-коммунального хозяйства. Такая целевая направленность исследования обусловила постановку и решение следующих задач:

- определить особенности деятельности в сфере ЖКХ и ее проблемные аспекты;
- изучить структуру сферы ЖКХ с ее субъектами и особенности деятельности управляющей компании;
- рассмотреть нормативное регулирование сферы ЖКХ;

- выявить объекты учета доходов и расходов управляющей компании;
- проанализировать общую схему учета доходов и расходов управляющей компании;
- предложить ведение аналитического учета доходов и расходов с введением литераций на каждый вид услуг субъекта ЖКХ;
- раскрывать вопрос формирования информации в бухгалтерском учете для оптимизации системы налогообложения субъектов ЖКХ;
- рассмотреть бухгалтерский учет оказания услуг по вывозу ТКО;
- предложить бухгалтерский учет как инструмент информационного обеспечения управления с целью оптимизации деятельности.

Предметом исследования является система жилищно-коммунального хозяйства, а объектом исследования бухгалтерский учет в системе жилищно-коммунального хозяйства по данным ООО «Брусника. Управление домами Тюмень». Брусника – частная компания, которая специализируется на строительстве городского жилья в крупных городах России и управляет им. Брусника одна из первых среди строительных компаний создала на базе собственной группы компаний управляющую компанию в каждом городе. Основной целью, помимо извлечение финансовой выгоды, являлось поддержание жилого фонда и насущном состоянии, контроль за качеством жизни жителя и транслирование бренда на вторичном рынке.

Методологической и теоретической основой исследования послужили законодательные и нормативные положения, регламентирующие деятельность субъектов ЖКХ и организацию их учёта, труды отечественных и зарубежных специалистов в области жилищно-коммунального хозяйства и организации бухгалтерского учёта и отчётности. Информационной базой для исследования являются данные ежегодной отчетности, внутренние документы и учетная документация ООО «Брусника. Управление домами Тюмень».

В процессе исследования получены следующие наиболее существенные элементы научной новизны:

- рекомендовано ведение учета доходов и расходов управляющей компании в разрезе номенклатурных групп, элементами которых будут МКД: ведение учёта разрезе объектов учета и номенклатурных групп позволит оценить реальный финансовый результат не всей компании в целом, а каждого объекта учета и принимать детальные решения по каждому объекту;

- рекомендовано ведение учета доходов и расходов управляющей компании в разрезе 5 основных видов деятельности: ведение учета в разрезе направлений деятельности позволит оценить реальный финансовый результат по каждому направлению, оценить весомость каждого направления деятельности в структуре выручки и затрат управляющей компании, а также принять решение по повышению эффективности конкретной деятельности либо ее полное прекращение;

- рекомендовано введение дополнительной к статьям выручки и затрат литераций на каждый вид услуг: введение дополнительных аналитических счетов, позволит накапливать большое количество информации с целью контроля и анализа хозяйственной деятельности субъекта;

- обоснована значимость предложенных рекомендаций, позволяющих повысить информативность данных, формируемых в бухгалтерском учете управляющей компании с целью оптимизации ее деятельности.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что основные положения, рекомендации и выводы ориентированы на их практическое использование управляющими компаниями в целях организации системы бухгалтерского учета как информативного инструментария субъекта ЖКХ для целей оптимизации деятельности и улучшения финансового результата.

Апробация и реализация результатов исследования внедрены и используются в управляющей компании ООО «Брусника. Управление домами Тюмень».

По теме диссертационного исследования опубликованы две печатные работы. Первая работа написана на тему «Начало реформы обращения с твердыми коммунальными отходами: проблемы практического применения и учета расчетов в сфере ЖКХ». Вторая работа раскрывает тему: «Учет расходов и доходов по оказанию услуг управляющей компанией».

Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. Основное содержание изложено на 90 страницах машинописного текста, работа включает в себя таблицы, рисунки и приложения, а также список литературы из 50 источников.

## ГЛАВА 1. ЖКХ: ОСОБЕННОСТИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 1.1. ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖКХ И ЕЕ ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — форма самоорганизации общества, основной целью которой является создание для людей жизнеобеспечивающей среды в условиях градостроительства. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — отраслевой комплекс экономики, который обеспечивает функционирование жилых зданий, а также безопасное, удобное и комфортабельное проживание и нахождение в них людей. Жилищно-коммунальное хозяйство России — совокупность отраслей российской экономики, которые обеспечивают работу инженерной инфраструктуру многоквартирных домов, зданий, сооружений.

Термин «ЖКХ» имеет советское происхождение и часто встречается в странах бывшего СССР. В зарубежных странах для данного отраслевого комплекса используется термин «public utility». В начале XXI века появилось более емкое современное определение ЖКХ - Smart City, что в переводе на русский язык означает «Умный город». Данный термин означает строительство и содержание зданий и сооружений на каждом этапе жизненного цикла (от градостроительного планирования и проектирования до содержания и сноса), а также отрасли городского хозяйства и новые коммуникации, связанные прежде всего с автоматизацией управления коммунальными сетями, зданиями, транспортом и использованием сети интернет [Экономика жилищно-коммунального..., с. 115].

Основным фактором формирования и появления управляющих компаний и иных форм собственности стала приватизация жилого фонда и передача его в собственность физических лиц. Как представляется логичным, основной целью приватизации и возможности перехода государственной



собственности в частные руки, являлась необходимостью перенаправления финансового бремени содержания и управления жилыми помещениями на плечи населения. Особенностью, проводившейся в начале 90-х годов прошлого века приватизации, стал сначала переход жилых помещений из государственной собственности в муниципальную собственность, а затем в собственность физических и юридических лиц. Выделение именно этого способа перехода жилого фонда в частную собственность, имеет свои особенности, т. к. по сути, на протяжении последних двадцати лет, многоквартирное жилье из приватизированного фонда, представляло собой конгломераты, т.е. когда приватизированное жилье принадлежит частным лицам, а нежилые помещения муниципалитетам [Экономика жилищно-коммунального..., с. 115].

Производственная специфика деятельности предприятий ЖКХ заключается в следующем:

- целью деятельности муниципальных предприятий ЖКХ является удовлетворение потребностей населения в предоставляемых услугах, постоянное повышение уровня обслуживания и качества услуг. Цель деятельности коммерческих предприятий в сфере ЖКХ – получение прибыли;

- продукция предприятий ЖКХ, как правило, не имеет овеществленного характера и выступает в форме услуги. Например, услуги теплоснабжения заключаются в нагреве воды для целей отопления;

- переменный режим работы в соответствии с графиками потребления услуг. Потребление услуг предприятий ЖКХ имеет ярко выраженную неравномерность как по сезонам года, так по часам суток (часы пик), и предоставление услуг должно быть согласовано с этими процессами

Выделяются следующие особенности ЖКХ:

- совпадение места производства и потребления производимых услуг отрасли;

- наличие большого числа подотраслей, отличающихся своими функциями в общей системе, фондоемкостью, трудоемкостью производства услуг, уровнем монополизации производства, различной адаптивной способностью к включению в развитие рыночных отношений;

- воздействие жилищного хозяйства на развитие других сфер городской экономики.

Также можно добавить к особенностям ЖКХ в России непроработанность структуры управления в системе ЖКХ, в частности, отсутствие четкого разграничения функций структурных подразделений, затратное ценообразование, отсутствие его независимого контроля, отсутствие маркетинга, незаинтересованность работников жилищно-коммунальной сферы в результатах своей деятельности.

Системными признаками жилищно-коммунального комплекса являются:

- множество составляющих его подотраслей;
- единство основной цели всех составляющих - предоставление услуг потребителям в части жизнеобеспечения;
- наличие взаимосвязи между подотраслями;
- наличие многоуровневой иерархической структуры;
- относительная самостоятельность единиц и существование системы управления.

Д. М. Жуков определяет жилищно-коммунальное хозяйство города как «сложную социально-экономическую систему, обеспечивающую жизнь и работу населения, а также предприятия различных отраслей народного хозяйства необходимыми ресурсами воды, газа, тепла и др.» [Экономика и организация..., с. 10]. Специфика ЖКХ, по его мнению, состоит «в его многопрофильности, многоотраслевой структуре, которая требует соответствующих организационно-правовой и экономической основ» [Экономика и организация..., с. 15].

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что жилищно-коммунальный комплекс является структурно сложной иерархической системой, следовательно, из этого вытекает необходимость управления им в рамках муниципальных образований, используя системный подход и учитывая закономерности в его развитии. Необходим системный подход управления отраслью жилищно-коммунального хозяйства в рамках муниципальных образований в решении проблем. В настоящее время ЖКХ РФ находится в кризисном состоянии, которое характеризуется дотационностью отрасли и неудовлетворительным финансовым положением, высокой затратностью, отсутствием экономических стимулов и снижения издержек на производство коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды и высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий, большими потерями энергии, воды и других ресурсов.

Реформирование ЖКХ в Российской Федерации началось в 90-е годы. За прошедший период была сформирована законодательная и нормативно-методическая база, ставшая фундаментом для перехода этой сферы на рыночные принципы хозяйствования и укрепления социально-экономической составляющей ЖКХ, в котором сконцентрированы интересы практически всего населения страны. На сегодняшний день, в обществе, все более усиливается социальная напряженность, обусловленная реформированием ЖКХ, при стабильно низком качестве услуг и нарастающем износе основных фондов.

В отрасли наиболее ярко проявляются проблемы, связанные с необходимостью модернизации экономики и ее перехода на рыночные принципы функционирования. Рассмотрим основные проблемы, без решения которых невозможно восстановление полноценного функционирования отрасли. Наиболее важной из них является проблема финансирования - система дотаций и перекрестного субсидирования. Данная система приводит к тому, что конечный потребитель не заинтересован оплачивать полностью

образовавшуюся за собой задолженность, перекладывая свои обязательства на третьих лиц. При этом дотации поступают напрямую организациям сферы ЖКХ, что, соответственно, приводит к снижению заинтересованности конечного потребителя в уменьшении затрат. Он начинает воспринимать оплату услуг как налог, не понимая, как и куда она расходуется. Такое отношение к своим обязательствам приводит к тому, что потребитель считает поставку коммунальных услуг компетенцией государства. В свою очередь такая неграмотность потребителей в данной сфере услуг является одной из преград в принятии эффективных решений по управлению своим имуществом [Плотникова, Сорокина, с. 60].

Другая из проблем жилищно-коммунального хозяйства - предприятия обычно заинтересованы не в повышении эффективности своей деятельности, а в увеличении своих затрат и обоснований данной необходимости. Таким образом, происходит значительный рост тарифов, при том, что проблем со сбытом даже в таком случае не возникает, т. к. большая часть предприятий в сфере ЖКХ являются монополистами в своей деятельности. В итоге у предприятий нет стимула к повышению эффективности производства, что не позволяет снижать себестоимость продукции, а монопольное производство приводит к отсутствию оптового рынка услуг. Все это приводит к отсутствию рыночного регулирования объемов производства, качества и стоимости жилищно-коммунальных услуг [Плотникова, Сорокина, с. 63].

Таким образом, перечисленные выше причины препятствуют реформированию и дальнейшему развитию сферы ЖКХ. В качестве наглядного примера успешного реформирования в данной сфере можно рассмотреть опыт зарубежных стран, где сами собственники жилья заинтересованы в развитии рынка управленческих услуг. Основной принцип, чаще всего реализуемый за границей и прослеживающийся в разных подходах, основывается на слаженном тандеме государства и частных фирм. То есть частные фирмы предоставляют услуги потребителю, а

подведомственные органы осуществляют защиту их прав и гарантию выполнения установленных стандартов качества.

При такой практике управления собственники выступают в роли юридического лица, принимающего управленческие решения, а их исполнение доверяется профессиональной управляющей организации на основании договора. В то же время так у собственников появляется возможность в самостоятельном регулировании собственных средств. Вся эта система позволяет добиться достаточно высокого уровня управления домами, которая может соответствовать запросам и возможностям потребителей, не снижая при этом качества услуг и соблюдая демократические нормы принятия управленческих решений собственниками.

В отличие от зарубежных стран, в России управляющие компании стремятся выполнять весь спектр жилищно-коммунальных услуг самостоятельно, не привлекая по возможности сторонние организации. Предоставляя все необходимые услуги, начиная от управления и заканчивая обслуживанием и ремонтом домов, в организации со временем начинает снижаться качество оказываемых ею ЖКУ. Поэтому, для достижения высокой экономической эффективности деятельности, необходимо разделение организаций на более специализированные, как показывает опыт развитых стран. Развитие рынка в такой ситуации позволяет намного увеличить количество организаций, работающих в сфере ЖКХ, что приводит к возрастанию конкуренции. В последствие это приводит к снижению себестоимости услуг и отсутствию возможности в завышении цены конкретной организации на свои услуги [Плотникова, Сорокина, с. 68].

Ашхотова М.В., Лымарева О.А., считают, что «...зарубежная практика в сфере ЖКХ является более оптимальной и эффективной в условиях рыночной экономики, при которой выигрывают все стороны – государство, частные компании и сами потребители. Поэтому необходимо ориентируясь на системы развитых стран выработать свой подход в создании эффективного аппарата управления в отрасли ЖКХ. Однако, чтобы это стало

возможно необходимо устранить существующую на данный момент систему дотаций и перекрестного субсидирования.» [Ашхотова, Лымарева, с. 22].

## 1.2. ЖКХ: СТРУКТУРА И ЕЕ СУБЪЕКТЫ, ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой крупнейшую отрасль экономики нашей страны, это многоотраслевой народнохозяйственный комплекс, включающий более 25 подотраслей и свыше 70 видов экономической деятельности. Выделяют три отрасли жилищно-коммунального комплекса, представленные на рисунке 1.1.



Рис. 1.1. Жилищно-коммунальный комплекс

Источник: составлено автором

В жилищное хозяйство входят жилые и нежилые здания, а также организации, обслуживающие их (осуществляющие эксплуатацию, проводящие строительные и ремонтные работы и др.). К жилищному хозяйству относят жилье, строения нежилого характера, здания общественных организаций и социальных контор, компании, обслуживающие и эксплуатирующие их. Все жилые помещения составляют городской жилищный фонд. При этом не имеет значения форма собственности на них. Это могут быть многоквартирные дома, частные дома, здания спецназначения (общежития, гостиницы-приюты, дома-интернаты

для разных категорий граждан), квартиры и другие помещения, предназначенные для проживания людей. Системы учёта потребления коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг.

Инженерная инфраструктура жилищно-коммунального комплекса включает в себя снабжение граждан коммунальными ресурсами такими как горячая и холодная вода, тепло, газ, электричество и забор твердых коммунальных отходов (ТКО). Инженерное хозяйство должно быть организовано на очень высоком уровне, чтобы была возможность бесперебойно снабжать население водой, теплом, электрической энергией и газом, таким образом образуются структурные подразделения. Для бесперебойной работы системы требуется своевременное проведение ремонта инженерных коммуникаций (в том числе и профилактического), работ по очистке, обеспечение эффективного функционирования аварийных служб.

Водоснабжение и водоотведение, как система, отвечают за поставку воды, которая должна соответствовать определенным требованиям. Снабжение водой может осуществляться из открытых или подземных источников. Водозаборное хозяйство включает: сооружения, осуществляющие забор воды, системы ее очистки и подготовки, насосные станции и трубопроводы, по которым вода доставляется населению.

Задача системы теплоснабжения — обеспечивать граждан горячей водой, т. е. производить нагрев холодной, и отапливать помещения в зимний период. Потребление горячей воды характеризуется большей равномерностью, нежели потребление тепла, так как летом в отоплении нет необходимости.

Системы бытового снабжения газом есть практически везде. Подача газа осуществляется по трубам от основных магистралей. Кроме того, может поставляться сжиженный газ в газораздаточные станции, расположенные в кварталах.

Для снабжения городов электричеством используются централизованные региональные и межрегиональные энергосистемы. Вырабатывается электрическая энергия на тепловых, гидравлических и атомных электростанциях, которые могут располагаться в любом месте. Система снабжения электроэнергией состоит из электрических сетей, трансформаторов, распределительных пунктов и других сооружений.

Система обращения с твердыми коммунальными отходами вошла в коммунальный комплекс только с 2019 г., ранее была частично в составе жилищного, частично в составе общегородского. К данной системе принято относить утилизацию и переработку твёрдых бытовых отходов.

К общегородскому хозяйству относятся системы благоустройства и содержания городских территорий (дорожно-строительное управление, освещение улиц, проведение санитарных мероприятий, озеленение города), а также бани, прачечные, гостиницы, ритуальные компании и др.

Инфраструктура жилищно-коммунального комплекса и жилищный фонд находятся под управлением органов государственной власти. В регионах РФ создаются департаменты, комитеты и министерства ЖКХ, которые входят в структуру управления ЖКК. Они составляют собственные нормативные документы, регламентирующие проводимые преобразования, при этом за основу берется нормативная база, разработанная на федеральном уровне.

В жилищно-коммунальном хозяйстве, в соответствии с его структурой функционируют следующие организации:

– жилищные ремонтно-эксплуатационные, жилищно-эксплуатационные или ремонтно-строительные организации - организации любой формы собственности, организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, осуществляющие обслуживание и ремонт, как текущий, так и капитальный, общего имущества многоквартирного жилого дома, обслуживание и уборку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории;



– организации коммунального комплекса, предоставляющие коммунальные услуги, - юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, осуществляющие эксплуатацию системы коммунальной инфраструктуры, используемой для производства товаров и оказания услуг в целях обеспечения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и (или) осуществляющие эксплуатацию объектов, используемых для утилизации твердых бытовых отходов;

– многоотраслевые организации жилищно-коммунального хозяйства - организации любой формы собственности, организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности, осуществляющие обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, обслуживание и уборку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории, ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, сбор и вывоз бытовых отходов, а также предоставление всех либо отдельных видов коммунальных услуг и др.

– управляющие компании - операторы - организации любой организационно-правовой формы, которым передаются в управление объекты коммунальной инфраструктуры с целью повышения социальной и ресурсной эффективности, оперативной реализации антикризисных мер, привлечения внебюджетных инвестиций для замены изношенных фондов и их модернизации;

– службы муниципального заказчика - управляющие организации в сфере ЖКХ муниципального образования (комитет, департамент, управление) либо учреждения, выполняющие функции по формированию и размещению муниципального заказа, а также контролю над жилищно-коммунальным обслуживанием муниципального образования.

В Российской Федерации осуществляют свою деятельность 16 499 управляющих компаний и 32 337 товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских

кооперативов, управляющих 722 792 многоквартирными домами общей площадью 2 530 905 583 кв. м., а также более 9 700 ресурсоснабжающих организаций по состоянию на 01.09.2020 [Федеральная служба].

Возможные способы управления закреплены в ст. 161 ЖК РФ: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом в соответствии с п. 3 ст. 161 ЖК РФ выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения [Жилищный кодекс]. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников. Возможные способы управления МКД представлены на рисунке 1.2. Наиболее распространенным способом управления является управляющая компания. Управляющая компания — это коммерческая организация, которая основана для выполнения хозяйственно-эксплуатационных функций, связанных с санитарно-техническим содержанием многоквартирных домов.

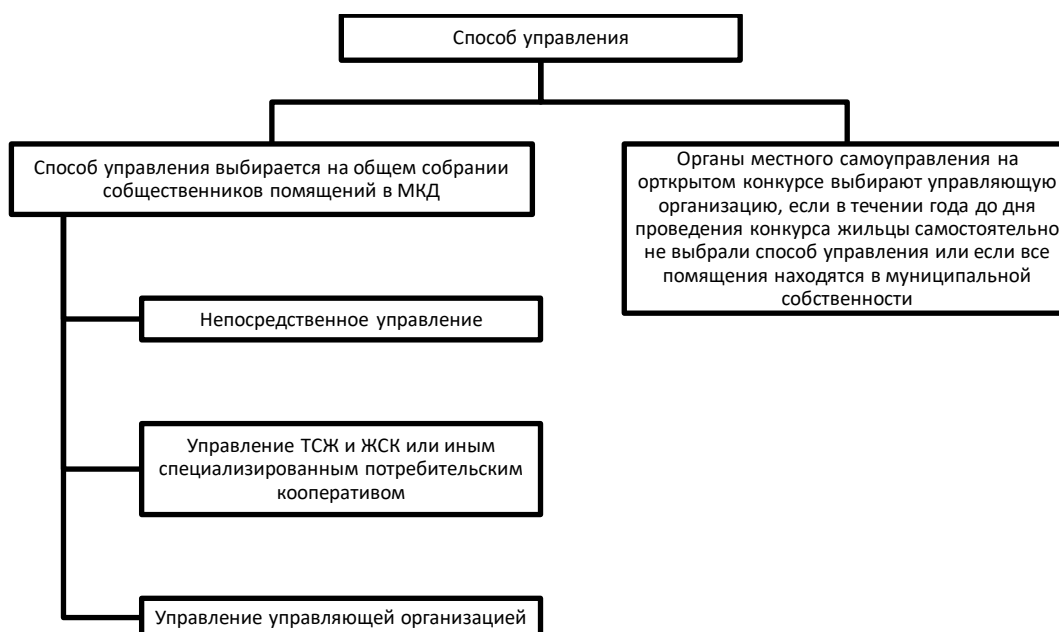


Рис. 1.2. Способы управления МКД

Источник: составлено автором

Управляющая компания осуществляет управление многоквартирным домом. Жилищный кодекс РФ не дает понятия «управление многоквартирным домом», хотя в нем управлению многоквартирными домами посвящен целый раздел. Признаки управления многоквартирным домом [Жилищный кодекс]:

1. Деятельность. Управление – это всегда деятельность, процесс, растянутый во времени.
2. Объект. Вектор любого управления направлен на какой-либо объект.
3. Субъект. Субъект управления – лицо, группа лиц, специально созданный орган или общество в целом, которые воздействуют на управляемый объект в целях обеспечения его функционирования и движения к заданной цели.
4. Целенаправленность. Любая деятельность по управлению имеет определенные цели и задачи.
5. Согласованность и единство. Управление многоквартирным домом, жилые и нежилые помещения в котором принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых условий, согласованных ими.

Таким образом, управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Управляющая компания, как и любая другая коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным с целью получения прибыли. Деятельность управляющей компании представляет собой вариант предпринимательской деятельности. Таким образом, управляющая компания

или организация — это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании решения собрания. В том случае, если оказываемые услуги и выполняемые работы не соответствуют требованиям собственников помещений, они могут воспользоваться предоставляемым им правом и изменить способ управления. Но при этом нужно учесть, что расторжение договора управления должно производиться в соответствии с нормами гражданского законодательства. Взаимоотношения управляющей компании с собственниками помещений в многоквартирном доме строятся на основании договора управления многоквартирным домом [Жилищный кодекс]. В договоре управления многоквартирным домом обязательно должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, критерии качества услуг по управлению, штрафные санкции за некачественное оказание услуг по управлению;

- сроки выполнения работ по управлению жилым многоквартирным домом, так как договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем 1 год и не более чем 5 лет;

- порядок отчетности управляющей организации о ходе выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

- порядок расторжения договора.

Заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с частью пятой статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ обеспечивает надлежащее содержание общего имущества собственниками помещений. Ведь одной из обязанностей собственников помещения в доме является обязанность содержания общего имущества дома, так как собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество [Жилищный кодекс].

Управляющая компания организует предоставление жилищно-коммунальных услуг и контролирует техническое и санитарное состояние дома. Обязательную деятельность УК регламентирует Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"). К обязательной деятельности УК, вне зависимости от договора управления, можно отнести [Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290]:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих/ненесущих конструкций МКД, работы выполняемые:

- в отношении всех видов фундаментов;
- в подвалах;
- для надлежащего содержания стен;

- в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий;
- в целях надлежащего содержания колонн и столбов;
- в целях надлежащего содержания балок перекрытий и покрытий;
- в целях надлежащего содержания крыш;
- в целях надлежащего содержания лестниц;
- в целях надлежащего содержания фасадов;
- в целях надлежащего содержания перегородок;
- в целях надлежащего содержания внутренней отделки;
- в целях надлежащего содержания полов помещений;
- в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД, работы выполняемые:

- в целях надлежащего содержания мусоропроводов;
- в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления;
- в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов;
- в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- для надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения;
- в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения;
- в целях надлежащего содержания электрооборудования радио- и телекоммуникационного оборудования;
- в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;
- в целях надлежащего содержания и ремонта лифта.

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, работы по:

- содержанию помещений, входящих в состав общего имущества;
- содержанию земельного участка;
- обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов; содержанию мест накопления ТКО; организации накопления отходов I - IV классов опасности и их утилизации;
- обеспечению требований пожарной безопасности;
- обеспечению устранения аварий;
- восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов.

Таким образом, управляющая компания является наиболее распространенным способом управления многоквартирным домом. Ее деятельность подлежит обязательному лицензированию, а обязательные работы, которые она обязана оказывать указаны регламентированы, за неисполнение или некачественное исполнение работ управляющая компания может лишиться лицензии и потерять весь управляемый фонд.

Так как объектом исследования бухгалтерский учет в системе жилищно-коммунального хозяйства по данным ООО «Брусника. Управление домами Тюмень», познакомимся с данной управляющей компании более подробно. Брусника – частная компания, которая специализируется на строительстве городского жилья в крупных городах России и управляет им. Брусника одна из первых среди строительных компаний создала на базе собственной группы компаний управляющую компанию в каждом городе. Основной целью, помимо извлечение финансовой выгоды, являлось поддержание жилого фонда и насущном состоянии, контроль за качеством жизни жителя и транслирование бренда на вторичном рынке.

ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» одна из управляющих компаний, входящих в группу компаний ООО «Брусника. Управление домами». ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» - управляющая компания, целью которой является обеспечивать долговечность инженерии, поддерживать чистоту и эстетику, управлять энергоэффективностью домов и пропагандировать принципы добрососедства.

В 2020 г. произошло создание совместного предприятия с ООО «ЮИТ Сервис» под названием ООО «ЮИТ Брусника Сервис» для того, чтобы укрепить свои позиции на рынке сервисных услуг, расширив круг клиентов и географию деятельности. Совместное предприятие компаний ЮИТ и Брусника будет управлять жилыми домами, которые уже сейчас входят в фонд объектов обеих компаний, а также продолжит наращивать объемы обслуживания в крупнейших городах Урала и Сибири – Екатеринбурге, Тюмени, Новосибирске и Сургуте. Объединение является беспрецедентным на рынке – новая управляющая компания станет одной из крупнейших в Восточной части России. Компании объединяют свой опыт и знания, чтобы создать лучший в России продукт в сфере обслуживания многоквартирных жилых домов – с точки зрения сервиса и удовлетворенности клиентов.

ООО «ЮИТ Сервис» принадлежит 50,01% акций создаваемого совместного предприятия. Но при этом в совете директоров компании будет равное число представителей с обеих сторон. Объединения двух компаний привело к передаче ведения бухгалтерского учета на аутсорсинг, это позволит компаниям вести учет в единой логике с единым подходом в единой программе и единым главным бухгалтером.

Рассмотрим финансовый результат компании за три отчетных периода, источником информации будут являться бухгалтерский баланс на 31.12.19 и отчет о финансовых результатах за 2019 год, которые представлены в приложении 1,2. Начнем оценку финансовых результатов компании с оценки ликвидности, представленной в таблице 1.1. За отчетный период коэффициент текущей ликвидности составил 1,84, а в



предшествующем 1,51. В динамике наблюдаем рост платежеспособности на 35 %, что хорошо, т. к. чем больше значение коэффициента, тем лучше платежеспособность предприятия. За отчетный год коэффициент быстрой ликвидности составил 0,22, а за предыдущий 0,14. Нормальное значение коэффициента не попадает в диапазон 0,7-1. Как видно из расчета, компания испытывает трудность в быстром погашении своих обязательств. При рассмотрении коэффициента абсолютной ликвидности становится однозначно понятно, что компания не в состоянии оплатить немедленно обязательства за счет денежных средств, полученных от реализации ценных бумаг, т. е. все обязательства могут быть покрыты только за счет денежных средств.

Таблица 1.1.

## Оценка ликвидности ООО «Брусника. Управление домами Тюмень»

Коэффициент	на 31.12.19	на 31.12.18	на 31.12.17	Относительное изменение, %	
				2018 - 2017	2018 - 2017
Текущей ликвидности	1,84	1,51	1,50	35,3	1,10
Быстрой ликвидности	0,22	0,14	0,20	57,1	-31,24
Абсолютной ликвидности	0,10	0,10	0,17	0	-41,17

Источник: составлено автором

Перейдем к оценке финансовой устойчивости, представленной в таблице 1.2. Рассмотрим коэффициент финансовой зависимости. Динамика данного показателя ухудшилась и приблизилась к пороговому значению нормы 0,5, а значит организация не способна ликвидировать свои активы, полностью погасить кредиторскую задолженность. Перейдем к коэффициенту обеспеченности собственными средствами. При минимальном значении показателя 0,1 фактическое значение превышает его в 4,5 раза и равно 0,46 в отчетном году. За рассматриваемый период наблюдается положительная динамика, т. е. увеличилось число платежеспособных контрагентов, снизилась кредиторская задолженность и вырос собственный

капитал. Коэффициент концентрации собственного капитала показал рост между 2019 и 2018 годом, вырос на 26%. Его значение приблизилось к 0,5, что означает низкую финансовую независимость предприятия.

Таблица 1.2.

Оценка финансовой устойчивости ООО «Брусника. Управление домами Тюмень»

Коэффициент	на 31.12.19	на 31.12.18	на 31.12.17	Относительное изменение, %	
				2019 - 2018	2018 - 2017
Коэффициент финансовой зависимости	0,51	0,61	0,60	-16,4	0,96
Коэффициент обеспеченности долга	0,46	0,34	0,33	35,3	2,18
Коэффициент концентрации собственного капитала	0,49	0,39	0,40	25,6	-1,47

Источник: составлено автором

Перейдем к оценке рентабельности предприятия. Начнем с оценки рентабельности собственного капитала. В нашем случае рентабельность собственного капитала имеет отрицательную динамику, как видно в таблице 1.3. За отчетный период рентабельность собственного капитала составила 18,42 %, что на 28 % больше, чем в прошлый отчетный период.

Рентабельность продаж покажет нам какую долю в выручке занимает прибыль, и как уже было проанализировано ранее при снижении чистой прибыли значения рентабельности продаж так же имеет отрицательную динамику. За 2019 год в отчете о финансовых результатах можно увидеть резкое снижение рентабельности продаж до уровня ниже 1%. Резюмируя оценку рентабельности предприятия, однозначно делаем вывод о неэффективной работе в 2019 году. Изменение чистой прибыли более чем в два раза, при практически неизменной выручке (рост 17%), связано с ростом себестоимости. В 2020 году компания должна найти способы снижения

затрат и их детальных контроль для того, чтобы выйти на прежний уровень эффективности.

Таблица 1.3.

Оценка рентабельности устойчивости ООО «Брусника. Управление домами Тюмень»

Коэффициент	на 31.12.19	на 31.12.18	Относительное изменение, %
			2019 - 2019
Рентабельность собственного капитала	18,42	14,36	28,3
Рентабельность активов	0,08	0,06	33,3
Рентабельность продаж	0,22	0,59	-37,3

Источник: составлено автором

Заключительно рассмотрим показатели оборачиваемости компании. Начнем с рассмотрения коэффициента оборачиваемости дебиторской задолженности, представлен в таблице 1.4. В 2019 г. показатель остаётся почти неизменным, что хорошо, т. к. предыдущие показатели при анализе имели отрицательную динамику в большинстве случаев. Коэффициент оборачиваемости совокупных активов сильно зависит от отрасли. В динамике наблюдается положительная тенденция данного показателя, который вырос за год на 58%.

Таблица 1.4.

Оценка оборачиваемости ООО «Брусника. Управление домами Тюмень»

Коэффициент	на 31.12.19	на 31.12.18	Относительное изменение, %
			2019 - 2018
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	5,9	5,6	5,4
Коэффициент оборачиваемости совокупных активов	4,9	4,41	11,1
Коэффициент оборачиваемости денежных средств	97,36	61,7	57,8

Источник: составлено автором

Еще одним распространённым способом является анализ динамики финансовых результатов горизонтальным и вертикальным методом, как представлено в таблице 1.5. Ранее уже было выявлено, что росту чистой прибыли на 1688 тыс. руб. способствовало улучшение финансового результата компании. Основной причиной является то, что выручка компании выросла большими темпами, чем себестоимость, что сразу отразилось на валовой прибыли компании.

Таблица 1.5.

Горизонтальный анализ финансового результата ООО «Брусника.  
Управление домами Тюмень»

Наименование показателя	За 2019 год	За 2018 год	Абсолютный прирост, руб.	Относительный прирост, %	Относительный рост, %
Выручка	348 658	296 869	51 789	17	117
Себестоимость продаж	349 409	295 131	54 278	18	118
Валовая прибыль (убыток)	751	1 738	-987	-57	43
Управленческие расходы	-	-			
Прибыль (убыток) от продаж	751	1 738	-987	-57	43
Проценты к получению	240	44	196	445	545
Проценты к уплате	-	-			
Прочие доходы	21 103	27 837	-6 734	-24	76
Прочие расходы	19 274	24 185	-4 911	-20	80
Прибыль (убыток) до налогообложения	7 318	5 434	1 884	35	135
Чистая прибыль(убыток)	5769	4 081	1 688	41	141

Источник: составлено автором

ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» демонстрирует динамичный рост, как за рассматриваемый период, так и за более ранние периоды, аналогично, как и другие управляющие компании, входящие в группу компаний «Брусника». Такая динамика связана с наращиванием объемов ввода в эксплуатацию объектов, построенных застройщиком. После объединения сервисных компаний в единую группу компаний ООО «ЮИТ

Брусника Сервис» произошел значительный скачек в развитии всех компаний, в т. ч. были автоматизированы многие процессы ведения учета, появилась такая потребность как сопоставимость данных. Необходимо было привести к единой методологии учета ведение бухгалтерского учета, поэтому значимым фактом стало принятие новой учетной политики во всех управляющих компаниях, в т. ч. в ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» с 2020 г. Для сопоставимости в компаниях порядка начислений оплаты труда и работы с накопленным долгом, значительным фактором для ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» пришлось нововведение в учётной политики, а именно компания стала формировать резерв по сомнительным долгам и резерв на предстоящие отпуска. Т. к. ранее компания не производила формирование резерва, первичное их формирование значительно ухудшило финансовый результат для компаний уже в 1 кв. 2020 г., однако оперативно были поставлены задачи по сокращению накопленного за многие годы резерва уже к концу 2020 г. Подводя итог можно сказать, что ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» демонстрирует высокий уровень развития внутренних процессов, а также уровень и качество оказываемых услуг для жителя, благодаря постоянной работе по модернизации существующих процессов, постоянного анализа рынка и работы над собственными ошибками.

### 1.3. НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СФЕРЫ ЖКХ

Ключевым звеном правовой базы деятельности субъектов ЖКХ в России является Конституция РФ. В документе указано, что органы государственной власти и Органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. В совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ находится жилищное законодательство [Конституция РФ]. Помимо Конституции нормативно-правовое регулирование обеспечивается

специальным отраслевым Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, в котором прописаны компетенции органов государственной власти РФ, органов региональной власти и ОМСУ в области жилищных отношений [Жилищный кодекс].

Нормы, регулирования отношений в сфере ЖКХ, содержатся также в Гражданском кодексе Российской Федерации (Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ). Так, в главе 18 раскрывается содержание права собственности на жилые помещения, в том числе квартиры, и вытекающего отсюда права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, устанавливается право собственников квартир образовывать товарищества собственников жилья и определяется организационно-правовая форма ТСЖ как некоммерческой организации [Гражданский кодекс]. Также нормативно-правовая база регулирования ЖКХ обеспечивается Федеральным законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Градостроительный кодекс РФ регулирует отношения в области градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей среды в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения [Градостроительный кодекс].

Кроме федеральных законов в области регулирования жилищно-коммунальной сферы в Российской Федерации действует ряд подзаконных актов. Так, важным нормативно-правовым актом является Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»). Правила регулируют отношения

по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг и др.

Существует также Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», предназначенное для исполнения гражданами-пользователями жилых помещений. Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах, и закрепляют ответственность за их несоблюдение.

Кроме того, действует Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176). Документ определяет правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

Особое значение имеет Указ Президента РФ от 28.04.2008 г. № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов», который включает в число показателей индикаторы из сферы ЖКХ. Приоритеты и цели государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах определены Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и

комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», а также Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2018 г. Стратегическая цель государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сферах - создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности для человека, которая позволяет не только удовлетворять жилищные потребности, но и обеспечивает высокое качество жизни в целом.

Реализуется государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная Постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Общий объем бюджетных ассигнований федерального бюджета Государственной программы в 2013 - 2020 гг. представлен на рисунке 1.3.

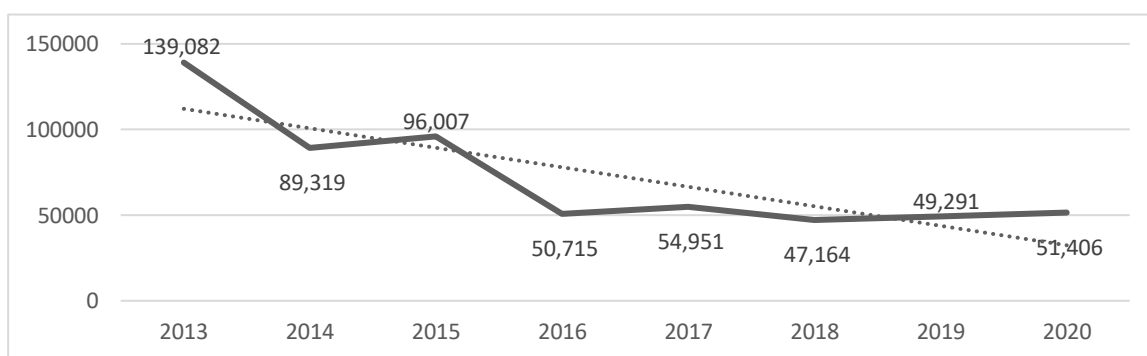


Рис. 1.3. Общий объем бюджетных ассигнований федерального бюджета Государственной программы в 2013 - 2020 гг. млн. руб.

Источник: составлено автором

Анализ текущего законодательства позволяет сделать вывод о том, что полномочия органов местного самоуправления, установленные федеральными и региональными законами, отраслевыми нормативными актами, уставами муниципальных образований, в действительности



значительно шире, чем это предусмотрено в статье 17 Федерального закона № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»

Федеральным органом исполнительной государственной власти с этой сфере является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой). Указ о создании данного министерства подписан 1 ноября 2013 года Президентом Российской Федерации. Минстрой России осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, оказывает государственные услуги, управляет государственным имуществом в соответствующей сфере.

Таким образом, законодательство Российской Федерации в области регулирования деятельности жилищно-коммунального комплекса имеет развитую структуру и охватывает практически все сферы этой отрасли. Ключевыми документами являются Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

## ГЛАВА 2. РАЗВИТИЕ МЕТОДИКИ УЧЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

### 2.1. ОБЪЕКТЫ УЧЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ В УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Как и все компании, управляющая компания должна ежегодно обращать внимание на свои затраты и их структуру. Очень важно стремиться не просто достичь извлечение прибыли по результатам года, но и понимать состояние баланса по каждому объекту учета. Объектом учета для управляющей компании является многоквартирный дом (МКД). Если у управляющей компании годовой положительный финансовый результат — это еще не значит, что он образовался за счет каждого объекта учета. В управлении у управляющей компании могут находиться, как убыточные, безубыточные так и прибыльные МКД. Для того чтобы извлечь максимальную прибыль и принимать грамотные управленческие решения управляющая компания должна: во-первых, знать и понимать финансовый результат по каждому объекту учета; знать и понимать финансовый результат по каждому направлению деятельности.

Для того, чтобы понимать финансовый результат по каждому МКД необходимо вести учет выручки и затрат в разрезе объектов учета, где объектом учета является МКД. В регионе деятельность управляющей компании может быть слишком обширна, поэтому предлагаем разбивать город на номенклатурные группы, в которые уже будут входить МКД 1, МКД 2 и т. п. представленные на рисунке 2.1.

Группировка МКД на группы может быть составлена по разным признакам, таким как территориальное распределение, класс обслуживания (зависит от класса МКД эконом/ комфорт класс/ бизнес и т.п.), тариф обслуживания (ниже муниципального / муниципальный / выше

муниципального), техническая оснащенность МКД (дома с паркингом, дома с кладовыми, дома с газовыми котельными и т.п.), по управляющим жилыми комплексами (ответственными), по застройщикам, либо у застройщика уже могут быть поделены дома на некоторые группы и вы просто сохраните деление на МКД в той же концепции. Конечно, в любой момент сгруппировать МКД в ту или иную группу не должно составить сложности, но все же рекомендуем определить базовую группировку объектов учета.



Рис. 2.1. Группировка МКД по номенклатурным группам

Источник: составлено автором

Предлагаем взять за основу критерий формирования номенклатурных групп – ответственные, т. к. группировка важна для контроля затрат. Во-первых, так руководству будет проще привязать эффективность работы сотрудника (управляющего жилыми комплексами) на своих объектах; во-вторых, у каждого сотрудника будет установлен свой бюджет на год, за который он будет отвечать и понимать сколько у него есть в распоряжении. Однако, самым верным решением является группировка МКД по территориальному признаку, за которыми из которых будет закреплен ответственный, т. е. объединить в себе сразу два критерия.

Рассмотрим группировку объектов учета по номенклатурным группам на примере ООО «Брусника. Управление домами Тюмень», структура объектов учета которой представлена на рисунке 2.2. В управлении у ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» находится 48 многоквартирных домов, суммарной площадью 601 103,82 м<sup>2</sup>, в т. ч 9 850 квартир, 362

офисных помещения, 961 кладовая и 1171 машино-место. Объекты управления поделены на 5 микрорайонов (подразделений), названия которых были заимствованы у застройщика, что является логичной концепцией продолжения деления МКД на уже понятные как жителю, так и застройщику группы. Логически следует, что данные группы уже территориально обособлены, т. е. имеют территориальный признак и за каждой группой закреплены ответственные сотрудники.

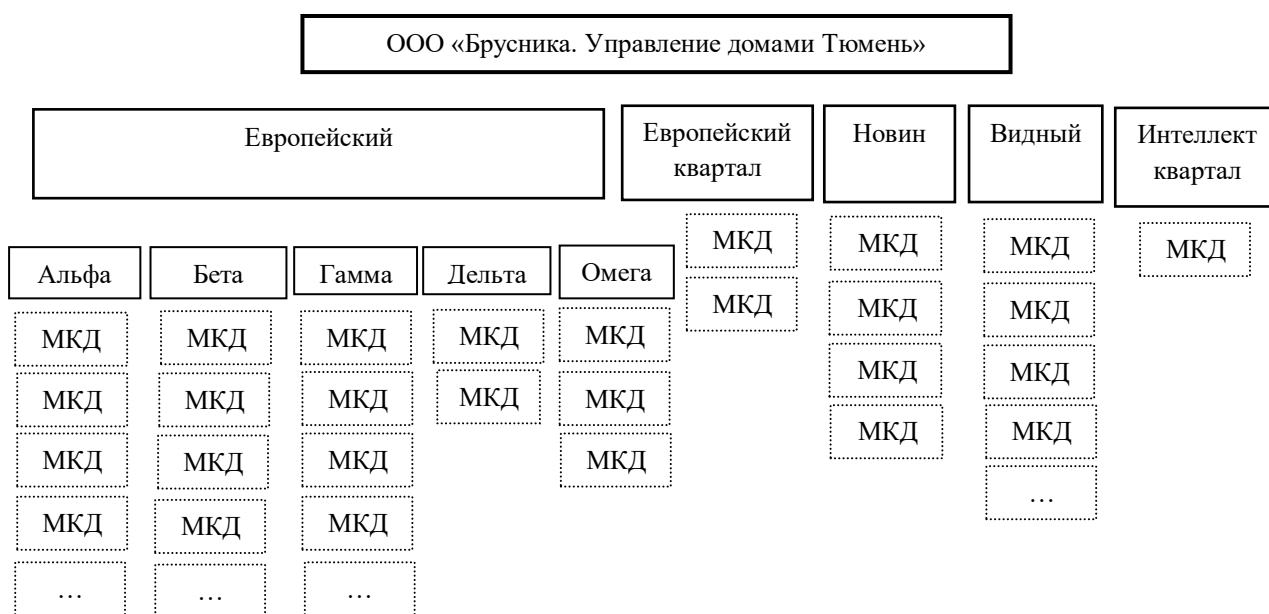


Рис. 2.2. Структура объектов учета ООО «Брусника. Управление домами Тюмень»

Источник: составлено автором

Иногда, обособленные подразделения могут быть слишком большие, поэтому внутри подразделения можно создать дополнительные подразделения, что позволит проводить более детальную аналитику. Например, микрорайон Европейский состоит из 26 домов, что является практически половиной всего обслуживаемого жилого фонда, поэтому вести учет затрат по номенклатурной группе «Европейский» просто недостаточно для проведения аналитики, теряется смысл общей логики детального учета, если одна группа составляет 50% от всего жилого фонда. Поэтому в микрорайоне и номенклатурной группе «Европейский» были дополнительно

созданы подгруппы, такие как «Альфа», «Бета», «Гамма», «Дельта», «Омега». Данные подразделения были созданы по принципу срока ввода домов и территориального расположения.

Деление домов на группы позволяет сотрудникам компании быстро понимать о какой категории домов идет речь, и кто за ними закреплен. Вместо того, чтобы запоминать 15 МКД в подразделении «Видный», можно просто запомнить подразделение. За каждым подразделением закреплены ответственные сотрудники, например сотрудник расчетного отдела, управляющий, сантехник, электрик, дворник, уборщица и т. п. (конечно, в зависимости от объема работ в микрорайоне может быть несколько сантехников, электриков и т. п.). Таким образом смысл деления домов на подразделения для целей бухгалтерского учета применяется в том числе и на практике в каждом подразделении компании.

В многоквартирном доме могут быть как жилые, так и нежилые помещения. Могут быть только жилые. Но здание, в котором нет жилых помещений не является многоквартирным домом. Паркинги и кладовые входящие в многоквартирный дом также являются объектом учета, входящие в состав МКД, при этом они не признаются отдельным объектом учета.

В соответствии с договором управления у каждого объекта учета своя заранее оговоренная стоимость обслуживания, иными словами выручка, которую управляющая организация ежемесячно выставляет в соответствии с тарифным планом и долей владения, т. е. площадью. Калькуляция затрат в соответствии с жилищным законодательством устанавливается на 1 м<sup>2</sup>. Вне зависимости от типа помещения все собственники в равной мере несут бремя расходов на содержание общего имущества пропорционально своей доли (площади). Если в договоре управления по какому-либо объекту учета установлен тариф на обслуживание лифтового хозяйства 4,0 руб./м<sup>2</sup>, это означает, что по каждому объекту владения собственник уплатит 4,0 рубля с каждого квадратного метра, даже если фактически может не пользоваться данной услугой, он все равно обязан нести бремя расходов, т. к. владеет

долей имущества (например собственники квартир на 1 этаже обязаны оплачивать обслуживание лифтового хозяйства).

Также у каждого объекта учета есть свои затраты в соответствии с объемом и сложностью обслуживания, а также общим имуществом, которое необходимо обслуживать, все услуги, которые управляющая организация обязана оказывать, их периодичность и прочие особенности прописаны в договоре управления. На каждый объект учета подрядчик имеет право установить разную цену на обслуживания. Ярким примером дифференциации стоимости обслуживания является тариф на тепловую энергию за 1 гигакалорию (единица измерения, в которой измеряется объем потребленной тепловой энергии при получении такой услуги как отопление и нагрев воды), которую устанавливает в каждом городе свое структурное подразделение, например в городе Тюмени это Департамент тарифной и ценовой политики. Так, цена за 1 гигакалорию может быть выше цены в соседнем доме в два раза. Дома, построенные в одном городе, территориально находящиеся в одном районе города, даже находящиеся в радиусе 100 метров имеют разную стоимость за 1 единицу потребления, при этом ее качество, доступность и прочие характеристики одинаковые.

Для того чтобы бухгалтерский учет на практике велся по объектам учета, все затраты должны быть отнесены к конкретному дому, т. е. при заключении договора на обслуживание с подрядной организацией, необходимо прописать в договоре цену на каждый объект учета, если она известна заранее, либо обязать подрядчика в акте выполненных работ указывать сумму затрат на каждый объект или к каким объектам она относится. Выручка у каждого дома, как объекта учета, всегда будет выделена, т. к. управляющая компания подписывает договор управления с каждым домом, на основании которого ежемесячно выставляет выручку.

Обязательным у ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» при заключении договоров на обслуживание, при получении первичной документации является выделение в ней объекта учета. В случае

возникновения разовых затрат, например, которые подотчетное лицо совершил для целей обслуживания, в чеке не будет указано к какому дому они были отнесены, подотчетное лицо обязано указать на какие дома бухгалтеру следует отнести данные затраты.

Таким образом, внедрение ведения бухгалтерского учета по объектам учета, позволит формировать корректный финансовый результат по каждому МКД. Чаще всего управляющие компании уже ведут учет в разрезе объектов учета, но при этом затраты могут быть распределены не исходя из конкретной стоимости по каждому объект учета (т. к. она может быть не выделена в договоре), а исходя из установленной системы распределения затрат (например, пропорционально площади), что не всегда соответствует реальной ситуации, и как следствие не всегда приводит к корректному финансовому результату по каждому дому. Сложности в практическом применении ведения бухгалтерского учета в разрезе групп и подгрупп, элементами которых являются МКД не должно возникнуть, единственной трудностью является разовая инвентаризация существующих договоров на обслуживание и составления к ним дополнительных соглашений в части выделения в них объектов учета.

## 2.2. УЧЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ СУБЪЕКТА ЖКХ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Структура и величина доходов и расходов отражает результаты и характер операционной и хозяйственной деятельности предприятия. Финансовые результаты деятельности экономического субъекта исчисляются как разница доходов и расходов за отчетный период. По законодательству доходы и расходы являются объектами бухгалтерского учета, а учет доходов и расходов — обязанностью предприятия или организации.

Порядок отнесения затрат и поступлений к статьям доходов или расходов, а также их детализация зависят от того, ведется ли бухгалтерский

учет в полном объеме или по упрощенной системе, а также от сферы деятельности. В бухгалтерском учете под доходами и расходами понимается соответственно увеличение либо уменьшение экономических выгод как результата поступления, либо выбытия активов организации (как денежных средств, так и другого имущества), погашения либо, напротив, роста обязательств, которые приводят к увеличению либо, наоборот, уменьшению капитала организации.

В бухгалтерском учете доходов и расходов их разделяют на получаемые от обычной деятельности и прочие. К доходам от обычной деятельности относится выручка от вида деятельности, определенного уставом организации как основной. К расходам от обычной деятельности относятся расходы, неразрывно связанные с осуществлением деятельности, указанной в уставе организации как основная. Доходы и расходы, которые не относятся к обычной деятельности, в учете относятся к прочим доходам и расходам предприятия.

В плане счетов балансовые счета 90 и 91 «Продажи» и «Прочие доходы и расходы» отвечают за учет доходов и расходов организации. Аналитический учет ведется по видам товаров, работ или услуг, а при необходимости дополнительно детализируется для удобства управленческого учета.

Бухгалтерский учет в сфере ЖКХ не регламентирован отдельными нормами бухгалтерского законодательства, поэтому организация бухгалтерского учета в управляющей компании соответствует классической модели ведения бухгалтерского учета, описанного выше. В связи со спецификой деятельности, компании самостоятельно разрабатывают порядок учета, основываясь на общих правилах и принципах ПБУ, инструкциях, методиках и поясняющих письмах Минфина и ФНС.

Пример организации учета доходов и расходов управляющей компании рассмотрим на примере ООО «Брусника. Управление домами Тюмень». В учётной политике компания определяет себя как коммерческая организация,



юридическое лицо, осуществляющее доверительное управление переданным в соответствии с договором имуществом других физических и юридических лиц.

Компания применяет в бухгалтерском учете метод определения дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества в соответствии с принципом начисления, то есть «по отгрузке». В бухгалтерском учете компании классификация направлений деятельности состоит из двух направлений: основная деятельность и прочая.

Доходы управляющей компании от основной деятельности — это доходы от оказания услуг, предоставленных физическим и юридическим лицам по содержанию и текущему ремонту, коммунальным услугам, связанным с эксплуатацией и управлением жилым и нежилым фондом.

Отражение выручки управляющей компанией, полученной за отчетный период от юридических лиц, производится на основании акта выполненных работ, выставленного управляющей компанией юридическому лицу, которому были оказаны услуги за отчетный период, на дату подписания такого акта заказчиком и исполнителем услуг. Юридическим лицом может выступать застройщик либо любое иное лицо, имеющее в собственности помещение, которое обслуживает УК.

Отражение выручки управляющей компанией, полученной за отчетный период от физических лиц, производится на основании счетов, выставленных управляющей компанией для каждого физического лица - собственника жилого или нежилого помещения, а также единой счет-фактуры по каждому объекту (жилому дому в отдельности). Иными словами, управляющая компания ежемесячно выставляет платежный документ (квитанцию) каждому собственнику помещения.

Денежные средства, поступающие на специальный счет управляющей компании в целях формирования в установленном порядке фонда капитального ремонта, не учитываются в составе ее доходов. Если такие средства подлежат перечислению на счет регионального оператора, они не

учитываются в составе активов и доходов управляющей компании (ст. 170, 176 ЖК РФ).

В бухгалтерском учете управляющей компании ведется отдельный учет доходов по разным направлениям деятельности. В бухгалтерском учете обеспечивается аналитика доходов от оказания отдельных видов коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, прочих работ (услуг), выполняемых (оказываемых) управляющей компанией. Выручка от выполнения работ, оказания услуг в бухгалтерском учете признается на дату оказания услуг, выполнения работ и подписания акта об оказании услуг (выполнении работ) заказчиком.

Доходы от основной деятельности учитываются на счете 90 (приложение 3). Аналитический учет ведется по каждому виду продаваемых товаров, продукции, выполняемых работ и оказываемых услуг (субконто "Номенклатурные группы", только обороты) и в разрезе ставок НДС (субконто "Ставки НДС", только обороты). Каждый вид товаров, продукции, работ, услуг - элемент справочника "Номенклатурные группы".

Прочие доходы учитываются на счете 91.01 «Прочие доходы» (приложение 4). Прочие доходы признаются в бухгалтерском учете согласно ПБУ 9/99 «Доходы организации». Аналитический учет по счету в целом ведется по операциям, по которым формируются прочие доходы или расходы (субконто "Прочие доходы и расходы", только обороты). Каждая операция - элемент справочника "Прочие доходы и расходы".

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств. Признание расходов должно производиться в том же периоде, когда признаются доходы, для достижения которых расходы они были понесены, либо когда становится очевидно, что данные расходы не приведут к получению каких-либо доходов.

Расходы управляющей компании от основной деятельности - это расходы, связанные с оказанием услуг физическим и юридическим лицам по

содержанию и текущему ремонту объектов недвижимости, коммунальных услуг, связанным с эксплуатацией и управлением жилым и нежилым фондом.

Прямые затраты управляющей компании по обычным видам деятельности учитываются на счете 20.01 «Основное производство продукции, оказание услуг, выполнение работ». Прямые расходы ежемесячно в полной сумме списываются в дебет счета 90 "Продажи" на субсчет 90.02 "Себестоимость продаж». Управляющая компания относит сумму прямых расходов по основной деятельности, осуществленных в отчетном периоде, в полном объеме к уменьшению доходов от производства и реализации отчетного периода без распределения на остатки незавершенного производства. При наличии неосновных видов деятельности, имеющих незавершенное производство, прямые расходы распределяются на остатки незавершенного производства.

При формировании прямых расходов управляющая компания определяет сумму прямых расходов по каждому зданию (помещению) в отдельности, на основании первичных документов. В случае, если прямые расходы относятся к нескольким объектам обслуживания и не существует возможности четко определить величину расхода на каждый объект, то сумма расхода распределяется пропорционально площади эксплуатируемых зданий (помещений), рассчитанной без учета балконов и лоджий.

Затраты управляющей компании по обычным видам деятельности учитываются на счете 25 «Общепроизводственные расходы» (приложение 5). Аналитический учет по счету 25 ведется по отдельным производственным подразделениям, в отношении которых имеют место общепроизводственные расходы (субконто "Подразделения") и видам затрат (субконто "Статьи затрат"). Каждое подразделение - элемент справочника "Подразделения". Каждый вид затрат - элемент справочника "Статьи затрат".

В конце каждого месяца косвенные расходы списываются со счета 25 «Общепроизводственные расходы» непосредственно в дебет счета 20.01 «Основное производство продукции, оказание услуг, выполнение работ»

(приложение 5). Общепроизводственные расходы ежемесячно распределяются между объектами учета на счете 20.01 «Основное производство продукции, оказания услуг, выполнение работ» в соответствии с Регламентом закрытия счетов и распределения (перераспределения) расходов. Аналитический учет по счету 20 ведется по производственным подразделениям (субконто "Подразделения"), видам выпускаемой продукции (работ, услуг) (субконто "Номенклатурные группы") и видам затрат на производство (субконто "Статьи затрат"). Каждая номенклатурная группа - элемент справочника "Номенклатурные группы". Каждый вид затрат - элемент справочника "Статьи затрат". Каждое производственное подразделение - элемент справочника "Подразделения".

Общехозяйственные расходы управляющей компании по обычным видам деятельности, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы» (приложение 5), ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи» на субсчет 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения» в части затрат по видам деятельности, не имеющих незавершенного производства. Общехозяйственные расходы управляющей компаний в части незавершенного производства распределяются между объектами учета на счете 20.01 «Основное производство продукции, оказания услуг, выполнение работ» в соответствии с Регламентом закрытия счетов и распределения (перераспределения) расходов. Аналитический учет по счету 26 ведется по подразделениям (субконто "Подразделения") и отдельным статьям смет расходов (субконто "Статьи затрат") и местам их возникновения (субконто "Подразделения"). Каждое подразделение (место возникновения затрат) - элемент справочника "Подразделения". Каждая статья сметы - элемент справочника "Статьи затрат".

Отражение расходов управляющей компании происходит на основании первичных документов, подтверждающих понесенные расходы, актов, счетов-фактур специализированных компаний, предоставляющих услуги по

отоплению, энергоснабжению, водоснабжению, ремонту, обслуживанию и другие аналогичные услуги.

В бухгалтерском учете управляющей компании ведется отдельный учет затрат. В бухгалтерском учете обеспечивается аналитика расходов по отдельным видам коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, прочих работ (услуг), выполняемых (оказываемых) управляющей компанией. При условии применения льготы по НДС, в отношении услуг по содержанию и ремонту общего имущества также обеспечивается аналитика в разрезе расходов на работы (услуги), выполняемые подрядным способом или собственными силами. Прочие расходы признаются в бухгалтерском учете на счете 91.02 «Прочие расходы» согласно ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Таким образом, особенностью деятельности управляющей организации является ограниченная возможность в извлечении выручки, при объективно постоянно растущих затратах. Управляющая организация получает выручку по основной деятельности на основании договора управления с жителями, в котором утвержден тарифицированный перечень работ и услуг, которые она ежемесячно оказывает. В договоре может быть установлена любая стоимость данных работ и услуг, нет никаких предельных ограничений со стороны законодательства, однако есть допустимые пределы, на которые согласен житель. Даже если управляющая организация захочет повысить стоимость своих услуг, во-первых, это не произойдет одномоментно, потому что процедура утверждения тарифа достаточно длительный процесс, а во-вторых, не факт, что жители могут согласиться платить больше. Возникает только один вопрос: как управляющая организация может продолжать существовать в постоянно изменяющихся условиях законодательства, которые ежегодно увеличивают перечень обязательных к исполнению услуг, при неизменной выручке.

Руководство управляющей компании должно знать, при принятии управленческих решений, не только финансовый результат по каждому

объекту учета, но и по каждому направлению деятельности. Поэтому, рекомендуем вести подробный учет выручки и себестоимости компании по каждому направлению деятельности. Направления деятельности УК можно условно поделить на несколько групп:

- обязательная деятельность;
- дополнительная деятельность;
- деятельность, связанная с управлением;
- деятельность, при оказании коммунальных услуг;
- прочая (коммерческая) деятельность.

Обязательная деятельность установлена в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 15.12.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения". К основной деятельности можно отнести уборку мест общего пользования, уборку земельного участка, техническое и аварийное обслуживание МКД, обслуживание лифтового оборудования, механизированную уборку и вывоз снега и т. п. К обязательной деятельности также относятся все работы, которые УК осуществляет с целью обслуживания имущества, входящего в состав МКД, даже если эти работы не включены в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 N 290. Поясним, управляющая организация обязана обслуживать все, что входит в состав общего имущества. Обязательная деятельность не должна быть убыточной, но может быть. УК не может ее не оказывать, или оказывать ненадлежащим образом, т. к. это лицензионное требование. Выручка от основной деятельности отражается на счете 90.01, а затраты на счете 20.

Дополнительная деятельность — это работы и услуги, которые не входят в минимальный перечень работ и услуг. Дополнительная деятельность должна быть исключительно прибыльной, иначе теряется смысл ее осуществления. К дополнительной деятельности можно отнести услуги для жителя, с целью улучшения комфорта его проживания и

повышение прибыли компании: видеонаблюдение придомовой территории и мест общего пользования, охрана придомовой территории и т. п. Выручка от дополнительно деятельности как правило также отражается на счете 90.01, а затраты на счете 20.

Деятельность, связанная с управлением, не должна быть убыточной, но может быть. Ее особенностью для ведения учета является, что управленческая деятельность не может быть применена к конкретному МКД, она как правило оказывается в целом, а все затраты сосредоточены на 26 счете и пропорционально площади либо иным способом распределяются на каждый МКД, поэтому при оценке эффективности обслуживания конкретного МКД, управленческую деятельность не стоит рассматривать.

Деятельность, при оказании коммунальных услуг также особенна для УК, т. к. она не может ее не оказывать без решения собственников, однако она должна быть исключительно безубыточной. В данной деятельности управляющая компания выступает, как посредник при оказании РСО (ресурсоснабжающая организация) коммунальных услуг для жителя. Выручка по коммунальным услугам отражается на счете 90.01, а затраты на счете 20.

Существует также и коммерческая деятельность у управляющих компаний, которая не является обязательной, при этом должна быть исключительно убыточной. К данной деятельности можно отнести услуги, которые не будут включены в договор управления с собственниками, но могут быть оказаны им на разовой основе или иным способом. Например, сантехнические, электрические услуги, строительно-монтажные услуги или услуги по поверке счетчиков и т. п. Для управляющей компании это способ дополнительного заработка, а для собственников это комфорт проживания и повышенное доверие к исполнителю услуг. Управляющая организация может оказывать коммерческие услуги не только собственникам помещений, но и иным лицам. Например, имея в штате уборщиц, она может оказывать клининг помещений застройщика перед приемкой квартир, либо она может

оказывать услуги клининга офисных помещений на постоянной договорной основе. Выручка по коммерческой деятельности может отражаться как на 90.01, так и на 91.01 счете, а затраты на счете 20 либо на счете 91.02.

Таким образом ведение бухгалтерского учета в разрезе направлений деятельности позволит оценить реальный финансовый результат по каждому направлению, оценить весомость каждого направления деятельности в структуре выручки и затрат управляющей компании, а также принять решение по повышению эффективности конкретной деятельности либо ее полное прекращение. Дополнением к ведению бухгалтерского учета в разрезе направлений деятельности послужит ведение учета в разрезе номенклатурных групп, что позволит детализировать финансовый результат на каждом объекте учета. Данная система учета приведет к тому, что руководство компании сможет оценить не просто полученную прибыль на конкретном МКД, но и понять за счет чего она образовалась. Прибыль может быть образована за счет оказания коммерческой деятельности, при этом основная деятельность может быть убыточна, а это значит, что необходимо повышать выручку или работать над снижением затрат, т. к. коммерческая деятельность не носит постоянный характер и в следующем отчетном периоде данный МКД может стать убыточный.

### 2.3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ УЧЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ С ВВЕДЕНИЕМ ЛИТЕРАЦИИ НА КАЖДЫЙ ВИД УСЛУГ СУБЪЕКТА ЖКХ

Для того, чтобы понимать, насколько управляющая компания реализовывает эффективно ту или иную деятельность и сколько у нее есть в распоряжении на это денежных средств, необходимо вести учет затрат компании более детально. Напомним ранее мы выделили 5 направлений деятельности управляющей компании: обязательная деятельность, дополнительная деятельность, деятельность, связанная с управлением, деятельность, при оказании коммунальных услуг, прочая (коммерческая)



деятельность. Для более детализированного учета предлагаем вводить аналитические счета. Аналитические счета — это счета для сбора и детализации информации о конкретном объекте бухгалтерского учета. Такой подход позволяет накапливать большое количество информации с целью контроля и анализа хозяйственной деятельности субъекта. Для детализации аналитических счетов рекомендуем ввести литеры – дополнительные аналитические счета. Данные литеры могут быть разработаны УК настолько детально, насколько это требуется.

Например, в договоре управления есть услуга по обслуживанию лифтового оборудования и есть закрепленный тариф на данную услугу, т. е. ежемесячно управляющая компания получает от определенного объекта учета определенную сумму за обслуживание лифтового оборудования. Сама услуга по обслуживанию лифтового оборудования включает в себя множество подвидов деятельности, каждый из которых может оказывать разный подрядчик:

- техническое обслуживание лифтового оборудования;
- страхование лифтового оборудования;
- техническое освидетельствование лифтового оборудования;
- текущий ремонт лифтового оборудования.

Конечно, можно создать множество направлений статей выручки и затрат, но это иррационально. У собственника в квитанции не может быть более 100 строк. Поэтому к более укрупненным направлениям деятельности рекомендуем ввести аналитические счета.

Данные аналитические счета применимы и к отражению затрат по оплате труда. Например, специалист по обслуживанию слаботочных систем работает на нескольких домах, соответственно его зарплата и зарплатные налоги будут распределены пропорционально выбранному способу между этими домами, например пропорционально их площади. Однако, специалист по обслуживанию слаботочных систем оказывает обслуживание домофона, телеметрии, системы видеонаблюдения, телевидения. Не в каждом доме на

микрорайоне, где работает данный специалист может быть установлено видеонаблюдение или телеметрия, а значит, что структура выручки в данных домах может отличаться. Для корректного распределения зарплаты и зарплатных налогов данного сотрудника необходимо оценить вес каждого направления деятельности для каждого дома, или вес каждого дома для каждого направления деятельности.

Разберем иной пример, услуга по вывозу и утилизации отходов относятся сразу к трем видам деятельности. Вывоз жидких бытовых отходов и ртутьсодержащих отходов относится к обязательному виду работ. Вывоз строительного мусора является дополнительной услугой, которую УК может оказывать жителю, а может не оказывать. Вывоз твердых коммунальных отходов является коммунальной услугой, которую УК не оказывает, однако является посредником в оказании услуги между РСО и жителем, если это предусмотрено договором управления.

Не только затраты компании могут требовать детального учета, выручку тоже можно разбить на аналитические счета с целью детализированного учета. Ранее уже приводили пример про структуру выручки по обслуживанию слаботочных систем, а именно то, что она может быть различна исходя из технического оснащения дома. Разберем иной пример, для контроля дебиторской задолженности можно детализировать выручку по трем направлениям:

- собственники;
- застройщик;
- прочие.

Конечно, на счете 62 «Расчеты с покупателями» детально можно рассмотреть контрагентов, которым оказывались услуги, однако можно изначально ввести группировку таких контрагентов. Также выручку можно разбить с целью применения льготы по НДС, а именно тот объем выручки, по которой была применена льгота по НДС, и по которой она не была применена. Данная классификация позволит ежемесячно просматривать

динамику применения льготы и объем выручки, по которой она была применена.

ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» стремиться на каждый из видов затрат иметь выручку и наоборот. Более того, признание расходов должно производиться в том же периоде, когда признаются доходы, для достижения которых расходы они были понесены, либо когда становится очевидно, что данные расходы не приведут к получению каких-либо доходов и наоборот.

Для контроля финансового результата от оказания услуг рекомендуем ООО «Брусника. Управление домами Тюмень» ввести дополнительные аналитические счета - литеры при отражении выручки и затрат иначе будет не понятно за счет чего образовалась прибыль/убыток. Литеры можно тоже группировать настолько детально насколько это требуется компании при ведении учета, иными словами, насколько обширна ее деятельность. В таблице 2.1 представлена кодировка (литеры) разных видов услуг.

Таблица 2.1.

Отражение в бухгалтерском учете затрат по услугам, связанным с  
вывозом и утилизацией отходов

Услуга/Литера	Вид услуги	Счет отражения выручки	Счет отражения себестоимости	Финансовый результат
111_Вывоз ЖБО	Основная услуга	90	20	>0
112_Вывоз ртутьсодержащих отходов				=0
201_Вывоз КГМ	Дополнительная услуга	90	20	>0
311_Вывоз ТКО	Коммунальная услуга	90	20	=0

Источник: составлено автором

В таблице 2.1. первая цифра литеры означает группировку литер по видам услуг (обязательные (1) / дополнительные (2) / коммунальные (3) / управленческие (4)). Вторая цифра литеры означает применяется льгота по

НДС по данному виду затрат (1) или данная услуга не входит в перечень льготированных (0). Можно вводить дополнительные цифры, которые будут нести свое значение.

Отметим, что детальное отражение выручки и затрат, позволяет управляющим компаниям производить расчет (калькуляцию) тарифа по обслуживанию дома, т. к. детальный учет позволяет понять периодичность в потребности проведения тех или иных видов работ и как следствие затрат, позволяет понять вес каждого направления деятельности. Самое важное, ведение аналитических счетов позволяет вести более детальный анализ эффективности направления той или иной деятельности, того или иного сотрудника. В одном микрорайоне затраты на вывоз строительного мусора могут составить 5,0 руб./м<sup>2</sup>, а в другом 6,0 руб./м<sup>2</sup>. Знание данного факта для руководителя позволит оценить, насколько эффективнее сотрудник одного микрорайона работает относительно другого при прочих равных условиях.

Таким образом, ведение детального учета выручки и затрат позволит усилить контроль за финансовым результатом каждого объекта учета, принимать наиболее локальные управленческие решения как по конкретному направлению деятельности, так и по конкретному МКД. Стоит не забывать, что обслуживание многоквартирных домов — это предпринимательская деятельность, а значит УК имеет полное право отказаться от обслуживания убыточных МКД, если иные варианты невозможны: повышение выручки или снижение затрат.

## ГЛАВА 3. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ КАК ИНСТРУМЕНТ ФОРМИРОВАНИЯ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ

### 3.1. ФОРМИРОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ ДЛЯ ОПТИМИЗАЦИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ СУБЪЕКТОВ ЖКХ

Предприятия ЖКХ являются плательщиками практически всех основных налогов, как и любые другие коммерческие структуры в России. Основные из них – это налог на добавленную стоимость (НДС) и налог на прибыль. С 1 января 2006 года в перечень обязательных налогов для предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства добавился еще налога на имущество организаций.

Действующее налоговое законодательство России не делает никаких исключений в отношении предприятий, осуществляющих свою деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и распространяет обязанность по уплате налогов на прибыль, НДС, налог на землю и недвижимость на данных субъектов, как и на организации любой другой отрасли экономики. Вместе с тем налогообложение коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей в сфере ЖКХ обладает рядом особенностей, позволяющих их выделить из общего ряда налогоплательщиков. В силу того, что жилищно-коммунальная сфера относится в состав социально значимых отраслей, государство, в лице законодателя, предусматривает для данной сферы особые условия налогообложения.

Предприятия в сфере ЖКХ чаще всего являются плательщиками налога на прибыль и налога на добавленную стоимость (НДС). В силу того, что доход, полученный предприятиями в сфере ЖКХ, подлежит использованию

исключительно на проведение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества или предоставление коммунальных услуг, то есть имеет целевое назначение, он не подлежит включению в состав внереализационных доходов. Вместе с тем, согласно разъяснениям налоговой службы, изложенным в Письме МНС РФ от 19.04.1999 №ВГ-15-02/314 «О налогообложении предприятий жилищно-коммунального хозяйства», «прибыль, полученная предприятиями жилищно-коммунального хозяйства от оказания коммунальных и других услуг предприятиям и организациям, а также от других видов деятельности, облагается налогом на прибыль в общеустановленном порядке». При этом ассигнования, поступившие предприятиям в сфере ЖКХ из федерального и (или) муниципального бюджетов, предназначенные для осуществления мероприятий целевого назначения и при расходовании их по целевому назначению, финансовых результатов деятельности обозначенных предприятий не увеличивают и при налогообложении не учитываются.

Согласно налоговому законодательству Российской Федерации предприятиям в сфере ЖКХ предоставлена льгота в части обложения НДС. Так, согласно п. п. 29–30 п. 3 ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению:

– реализация услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих данные услуги.

- предоставление коммунальных услуг управляющими организациями по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих коммунальных услуг, в том числе с учетом НДС, у организаций коммунального комплекса.

Налоговое законодательство РФ не предусматривает освобождения от налогообложения коммунальных услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работ по управлению многоквартирными домами, а также других работ, выполняемых собственными силами управляющей организации. Необходимо отметить, что управляющие организации, реализующие работы, указанные в п. 3 ст. 149 НК РФ, вправе отказаться от освобождения таких операций от налогообложения. Согласно разъяснениям Минфина России в случае отказа освобождения от налогообложения НДС вышеназванных операций налогообложение и налоговые вычеты по работам следует производить в общеустановленном порядке.

Организации в сфере ЖКХ, применяющие упрощенную систему налогообложения (УСН), не являются плательщиками НДС. В данной ситуации организации жилищно-коммунального комплекса оплачивают единый налог. В соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ он представляет собой два основных коммерческих налога: налог на прибыль и налог на имущество.

Как и все компании, управляющая компания при анализе структуры своих затрат выявит, что весомую долю в структуре затрат занимает налог на добавленную стоимость. На практике есть лишь две модели поведения управляющих компаний в отношении уплаты НДС. В первой модели происходит дробление бизнеса, как один из вариантов не являться плательщиком НДС и оставаться на УСН при объективно постоянно растущем бизнесе при его нормальном развитии. Дробление бизнеса среди предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства является распространённым способом для того, чтобы подходить под обязательные условия применения УСН, однако данный способ уже несколько лет известен

налоговым органам, которые очень активно доказывают дробление бизнеса и производят огромные доначисления, которые приводят к банкротству компании. Прямым доказательством является огромная судебная практика по данному вопросу.

Во второй модели управляющая организация уплачивает налог на добавленную стоимость и не стремится уйти от его уплаты, напротив стремится уменьшить эффективную ставку. Однако, крайне редко управляющая организация изучает возможные варианты снижения суммы уплаты НДС на законных основаниях, т. е. ищет варианты снижения эффективной ставки НДС.

Актуальность снижения эффективной ставки для управляющих компаний основывается как минимум по трем причинам: во-первых, с 2019 г. ставка НДС увеличилась на 2%, а это ровно столько же, сколько чистой прибыли стала недополучать управляющая компания, находящаяся на ОСНО; во-вторых, производить дробление бизнеса, как один из способов оставаться на упрощенной системе налогообложения больше не получится, а те управляющие компании, которые практиковали это, в результате перехода на ОСНО сразу потеряют значительную часть выручки и соответственно своей прибыли; в-третьих, на практике у управляющей компании все больше и больше видов деятельности, которые она обязана оказывать, но которые не будут учитываться как расходы уменьшающие доходы, т.к. постановление правительства № 290 учитываешь лишь минимальный перечень обязательной деятельности управляющей компании, по которой в последствии можно получить льготу по НДС. Напомним, управляющая организация обязана обслуживать все, что в ходит в состав общего имущества, и в этот состав может быть включено все, что угодно: от системы видеонаблюдения до мангальной зоны или фонтана и т. п., которые предусмотрены по проекту застройки, однако применить льготу по НДС на данный вид деятельности УК не может, т.к. такой «особенный» вид деятельности не включен в Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N



290 (ред. от 15.12.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

Единственное на что УК реально может повлиять, при работе по снижению эффективной ставки, помимо эффективного соотношения собственных сил и внешних (подрядчик) при оказании услуг, это на работу со своими поставщиками и подрядчиками. Во-первых, необходимо детально изучить вопросы налоговой льготы по НДС и минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения. Во-вторых, нужно разделить свою деятельность на два направления: деятельность, которая подлежит льготе и деятельность, которая льготе не подлежит. В-третьих, после изучения рекомендуем составить регламент по работе с поставщиками и подрядчиками, для дальнейшего применения сотрудниками, которые имеют отношение с поставщиками и подрядчиками, пример памятки представлен на рисунке 3.1.

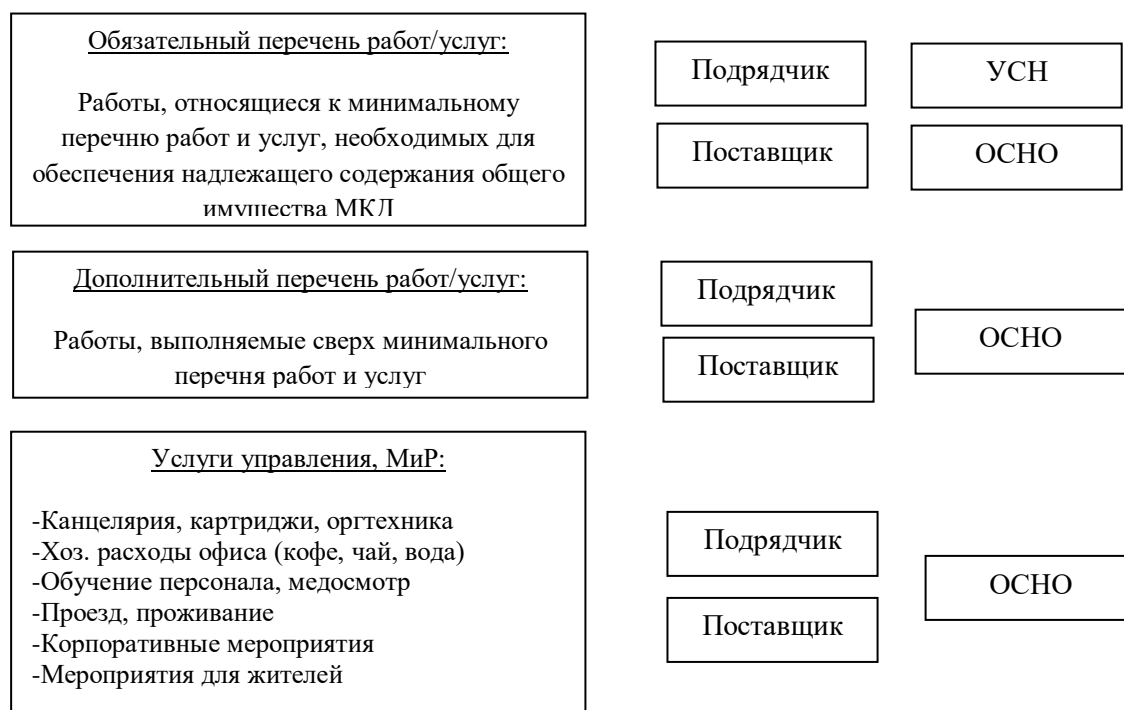


Рис. 3.1. – Регламент работы с поставщиками / подрядчиками

Источник: составлено автором

В памятке все виды расходов управляющей организации разделены на 3 категории: расходы на обязательный перечень работ (входят в минимальный перечень работ и услуг), расходы на дополнительный перечень работ (не входят в минимальный перечень работ и услуг), и управленческие расходы в т. ч. расходы на маркетинг и рекламу (не могут входить в минимальный перечень работ и услуг). Подрядчик – компания, которая при помощи собственных трудовых ресурсов организует оказание услуги. Поставщик – компания, которая предоставляет товары УК для того, чтобы она могла оказать услугу

Работы, которые входят в минимальный перечень работ и услуг, согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, могут отказываться подрядчиками как на ОСНО, так и на УСН, т. к. льготу по данному виду деятельности при начислении выручки можно будет получить в любом случае. Под льготой в дальнейшем будем понимать освобождение налогового агента от уплаты НДС.

Как пользоваться регламентом:

1. Определиться о каком виде работ/услуг идет речь (обязательные/дополнительные / услуги управления и МиР)
2. Определиться что покупаем: готовую услугу (подрядчик) или планируем услугу оказать собственными силами и закупаем необходимые материалы и т. п. (поставщик)
3. Следовать памятке при выборе поставщика/подрядчика:
  - если ОСНО – подрядчик/поставщик должен работать с НДС
  - если УСН – подрядчик/поставщик должен работать без НДС

Услуги, которые управляющая компания оказывает собственными силами не могут быть льготными, поэтому всех поставщиков необходимо выбирать на ОСНО, для того чтобы применить НДС к вычету. Точно также и расходы на управленческие нужды не могут быть льготными, поэтому рекомендуем всех поставщиков и подрядчиков выбирать на ОСНО, для применения налогового вычета.

Разберем три модели выбора подрядчика на рисунке 3.2., которые могут возникнуть при использовании регламента. На рисунке 3.2. при разборе каждой модели видно, что необходимо учитывать чистую стоимость обслуживания, которую предлагает подрядчик вне зависимости от его системы налогообложения. Важно понимать, что ожидаемый эффект по снижению эффективной ставки должен быть оправдан, т. е. не стоит выбирать поставщиков/подрядчиков основываясь только на выборе его системы налогообложения.

Пример по вопросам выбора подрядчика / поставщика		
№1	№2	№3
<p><b>Вариант 1.</b> Стоимость при УСН = 10 000 руб.</p> <p><b>Вариант 2.</b> Стоимость при ОСНО = 12 000 руб. (в т.ч. НДС 2 000 руб.)</p>	<p><b>Вариант 1.</b> Стоимость при УСН = 10 000 руб.</p> <p><b>Вариант 2.</b> Стоимость при ОСНО = 13 000 руб. (в т.ч. НДС 2 000 руб.)</p>	<p><b>Вариант 1.</b> Стоимость при УСН = 10 000 руб.</p> <p><b>Вариант 2.</b> Стоимость при ОСНО = 10 000 руб. (в т.ч. НДС 1 667 руб.)</p>
↓	↓	↓
<p><b>РЕШЕНИЕ:</b> ВАРИАНТ 1 = ВАРИАНТ 2 СТОИМОСТЬ ДЛЯ КОМПАНИИ ОДИНАКОВАЯ</p>	<p>ВАРИАНТ 1, ПОДРЯДЧИК НА УСН СТОИМОСТЬ ВАРИАНТА №2 ДЛЯ КОМПАНИИ ВЫШЕ НА 1 000 РУБ.</p>	<p>ВАРИАНТ 2, ПОДРЯДЧИК НА ОСНО СТОИМОСТЬ ВАРИАНТА №1 ДЛЯ КОМПАНИИ ВЫШЕ НА 1 667 РУБ.</p>

Рис. 3.2. – Модели выбора подрядчика

Источник: составлено автором

Отметим, что в некоторых городах на определенные виды деятельности есть лишь один подрядчик/поставщик и заменить его не предоставляется возможным, данное допущение можно рассматривать как исключение из правил, при прочих равных условиях. В таких случаях одним из вариантов решения ситуации остается проведение переговоров с подрядчиком/поставщиком, как правило они заинтересованы в своих клиентах и готовы пойти на снижение цены.

Рекомендуем провести анализ действующих поставщиков и подрядчиков, анализ видов работ и услуг, по которым компания может получить льготу, а по каким нет. После чего рекомендуем заменить всех поставщиков и подрядчиков, по которым получить льготу не

предоставляется возможных на тех, которые находятся на ОСНО если это возможно, для возможности применения налоговой льготы и снижению эффективной ставки НДС, а значит извлечению большей чистой прибыли.

Бухгалтерский учет может стать инструментом постоянного контроля применения льготы по каждому направлению затрат. Для этого рекомендация введения не только аналитического учета, но и литераций, должна быть применена на практике. Введение цифровых обозначений или иных других, как в таблице 2.4. позволит оперативно оценивать объем затрат, который прошел по льготе и который не прошел. Не нужно будет проводить дополнительный анализ, группировка выручки и затрат, по которым была применена льгота и напротив не была применена, будет автоматически учитываться при ведении аналитического учета. Проанализировать данные бухгалтерского и налогового учета на предмет применения льготы и величины эффективной ставки можно с помощью стандартных отчетов:

- оборотно-сальдовая ведомость;
- оборотно-сальдовая ведомость по счету;
- анализ счета;
- др.

Еще одним важным аргументом в пользу ведения литераций, является тот факт, что бухгалтер или сотрудник бухгалтерского отдела может не быть в курсе всех бизнес-процессов компании или особенностей тех или иных разовых затрат, поэтому основываясь только на счет или договор принять неверное решение о направлении того или иного вида затрат. К примеру, бухгалтер по внесению первичной документации может предположить, что данный вид затрат не являлся льготлируемым и не отразить его как расходы уменьшающие доходы. Деление затрат на 20 счете, при условии ведения соответствующего аналитического учета, позволит экономисту или любому иному сотруднику оперативно заметить данную ошибку и устранить ее в текущем налоговом периоде.

Постоянный анализ структуры затрат компании на предмет применения льготы позволит оптимизировать соотношение в компании собственных сил и внешних (подрядчик/поставщик) и принять наиболее целесообразный выбор в пользу того или иного способа оказания услуги, при прочих равных условиях, например таких как качество оказания услуги. Напомним, ранее поднималась проблема всей сферы жилищно-коммунального хозяйства, а именно: предприятия обычно заинтересованы не в повышении эффективности своей деятельности, а в увеличении своих затрат и обоснований данной необходимости, в связи с чем происходит значительный рост тарифов (стоимость оказания услуг жителю). Таким образом, управляющая компания должна на этапе формирования тарифа рассмотреть экономическую эффективность по каждому направлению деятельности с точки зрения соотношения собственных сил и внешних (подрядчик) не только для увеличения собственной выгоды, но и эффективной работы в целом, в т.ч для жителя.

### 3.2. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО ВЫВОЗУ ТКО

С 1 января 2019 года в России началась «мусорная реформа». На практике управляющие организации, жители и даже региональный оператор (РО) и местные власти оказались не готовы к ней. Основным законом, который запустил реформу в действие, стал ФЗ от 29 июня 2015 г. №176-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ», в результате которого были внесены изменения в часть 4 статьи 154 ЖК РФ, согласно которым обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) стало входить в состав платы за коммунальные услуги.

На практике возникла серьезная проблема, а именно неготовность субъектов РФ к «мусорной реформе», вследствие чего ее практический запуск был отложен. Сложилась ситуация, при которой, если управляющая

компания, обслуживают жилой фонд в разных субъектах РФ, то она будет вести учет услуги по «обращению с ТКО» по разным статьям затрат. Иными словами, будут дома, как объект учета, по которым формируется выручка и себестоимость по ТКО в разделе жилищных услуг и будут те, по которым выручка и себестоимость будут сформированы в разделе коммунальных услуг. Эта проблема делает учет управляющей компании менее прозрачным или даже «некорректным» для управленческого учета и отражения финансового результата, т. к. управляющая компания является прямым исполнителем жилищных услуг, но не является исполнителем коммунальных, а значит является посредником, и не может повлиять на себестоимость или выручку.

Еще одной причиной неготовности РО и УК к реформе стало изменение порядка расчета. Ранее планировалась взимать плату за «коммунальную услугу» аналогично жилищным, т. е. с квадратного метра, по факту платав некоторых регионах взимается исходя из количества проживающих, включая временно проживающих, либо если никто не проживает, то по количеству собственников. Для корректных начислений необходимо было в кратчайшие сроки разработать новый алгоритм взаимодействия между РО и УК. Основная нагрузка легла, прежде всего, на работу паспортного стола.

Также УК нужно придерживаться действующего законодательства РФ в части исключения услуги по сбору и вывозу ТКО из состава услуг по содержанию общего имущества МКД на основании письма Минстроя России от 22 февраля 2017 г. № 5554-АТ/04: «...размер платы за содержание жилого помещения подлежит уменьшению на размер платы в части, соответствующей стоимости услуг по сбору и вывозу ТКО, оказываемых в многоквартирном доме, в месяце, предшествующем месяцу, в котором услуги по обращению с ТКО начинает оказывать региональный оператор по обращению с ТКО».

Иными словами, если в договоре управления многоквартирным домом (МКД) в тарифицированном перечне отдельно выделена строка «вывоз ТБО» - ее просто необходимо исключить. Если же она включена в более обширную услугу, то возникает еще одна проблема, т. к. просто так ее нельзя исключить, потому что нет однозначного понимания какой вес в тарифе у данной услуги. Данная проблема решается только путем проведения общего собрания собственников и изменение тарифицированного перечня. Данный процесс занимает более 2 месяцев и не факт, что будет реализован, а с экономической точки зрения это дополнительные затраты, связанные с расчетом нового тарифа, предоставлением и обоснованием калькуляции, а также сами затраты на проведение голосования и утверждения нового тарифа.

«Новая коммунальная услуга» должна оказываться УК совместно с РО по обращению с ТКО. Зоной ответственности УК будет являться содержание места накопления отходов (контейнерной площадки), регионального оператора — оказание самой коммунальной услуги, начиная от места накопления. Появляется еще одна, не мало важная проблема: ранее в тариф на жилищную услугу «вывоз ТКО» УК включали в калькуляцию утилизацию ТКО, утилизацию ртутьсодержащих расходов, вывоз строительного мусора и содержания мест накопления вышеуказанных отходов, а теперь, при исключении данной услуги по вывозу ТКО в полном размере, денежные средства на оказание оставшихся услуг должны быть найдены за счет иных источников. В тариф регионального оператора, безусловно, заложены ежемесячные затраты в размере не более 1 % от выручки, связанные с заменой мусорных контейнеров, но как правило, они не будут соответствовать тем, что были установлены ранее застройщиком, особенно в новых жилых кварталах. В сложившейся ситуации УК необходимо принимать решение либо она за свой счет будет проводить данные работы, для того чтобы сохранить уровень «комфорта» своих жителей, либо согласиться на установку мусорных контейнеров от РО. В связи с тем, что

выручки по данной услуги, как жилищной, больше не будет, а постоянные затраты остались, это приведет к уменьшению чистой прибыли компании. Учесть данные затраты можно в любой другой жилищной услуге, утвердив новый тариф, но для этого нужно будет организовывать общее собрание собственников, сложности проведения которого указаны ранее.

Аналитический учет позволит решить несколько из указанных ранее проблем, в связи с реформой. Введение дополнительных аналитических счетов при учете затрат услуги по вывозу мусора позволит разделять затраты УК, на которые можно повлиять напрямую (жилищные) или косвенно (коммунальные), принимать наиболее рациональные управленческие решения. На необходимость подробной детализации информации, формируемой в бухгалтерском учете УК, указывают многие авторы, в частности, Токмакова Е.Г. и Кашкарова Э.В.

Также рекомендуем тарифицированный перечень жилищных услуг сделать максимально подробным, для подробного ведения учета выручки от оказания услуг. Таким образом, управляющая компания обезопасит себя от возникновения иной подобной ситуации, сделает информацию для жителей более прозрачной. На практике не более 10 % управляющих компаний делают тарифицированный перечень услуг в договоре управления расширенный, т. к. есть свои преимущества и недостатки. С одной стороны, чем меньше жители знают, тем меньше задают вопросов, а также тем больше возможностей у УК в каждой ситуации менять калькуляцию в свою пользу. С другой стороны, все чаще в работе возникает необходимость отстаивать перед жителями острую нехватку выручки по какому-либо направлению деятельности, как в нашем примере о включении в тариф услуги «по вывозу ТБО, КГМ» затрат на содержание мест накопления, утилизацию ртутьсодержащих отходов, утилизацию строительного мусора, иными словами жителям проще объяснить причину повышения тарифа по другим статьям, из-за перехода услуги по «вывозу ТБО, КГМ» в раздел коммунальных.



Так как реформа вступила в силу относительно недавно, ежедневно появляются прецеденты решения Государственной жилищной инспекции (ГЖИ). Так, в одном из таких решений ГЖИ ссылается на то, что если в составе размера платы не выделена услуга по «вывозу ТБО, КГМ», после вступления реформы в законную силу ее можно не исключать из состава размера платы, если в договоре управления не прописано какой удельный вес она занимает, несмотря на приведённое ранее письмо Минстроя России. Однако, если мы не исключим из состава размера платы жилищную услугу «Вывоз ТБО, КГМ» и начнем начислять новую коммунальную услугу «Вывоз ТКО» у УК может возникнуть незаконное обогащение, и вызовет массу недовольств со стороны жителей о взимании двойной платы – какое решение принимать решать только руководителю УК. Даже если УК примет решение провести общее собрание собственников об изменении состава размера платы, нужно всегда понимать - оно может не состояться. Таким образом рекомендуем управляющей компании перейти к детализированному учету жилищных и коммунальных услуг, что позволит формировать в бухгалтерском учете достоверную детализированную информацию о расходах и доходах субъекта ЖКХ, необходимую для управления хозяйственной деятельности с целью получения максимальной прибыли.

### 3.3. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ КАК ИНСТРУМЕНТ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ С ЦЕЛЬЮ ОПТИМИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СУБЪЕКТА ЖКХ В ЦЕЛОМ

Не только изменения в законодательстве могут повлиять на субъектов ЖКХ, существуют и внешние факторы, которые оперативно вносят корректировку во многие сферы – 2020 год был не исключением. Пандемия COVID-19 — текущая глобальная пандемия коронавирусной инфекции COVID-19, вызванная коронавирусом SARS-CoV-2. Вспышка впервые была зафиксирована в Ухане, Китай, в декабре 2019 года. 30 января

2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила эту вспышку чрезвычайной ситуацией в области общественного здравоохранения, имеющей международное значение, а 11 марта — пандемией. По состоянию на 30 ноября 2020 года, в ходе пандемии было зарегистрировано свыше 63,4 млн случаев заболевания по всему миру; более 1,471 млн человек скончалось и более 43,8 млн выздоровело.

В связи с пандемией регионам от Роспотребнадзора были даны рекомендации по проведению профилактических мероприятий в целях предотвращения распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19). После чего выходят множество постановлений в каждом субъекте РФ, в т.ч. Постановление Правительства Тюменской области от 17.03.2020 № 120-п «О введении режима повышенной готовности», в котором в разделе № 1 «Общие требования» указаны требования в п 10-11:

- обеспечить уборку помещений (с применением дезинфицирующих средств вирулицидного действия) с обязательной дезинфекцией дверных ручек, выключателей, поручней, перил, контактных поверхностей (столов и стульев работников, оргтехники), мест общего пользования (комнаты приема пищи, отдыха, туалетных комнат и пр.). Кратность обработки каждые 2 часа.

- иметь в наличии не менее пятидневного запаса дезинфицирующих средств для уборки помещений, обработки рук, средств индивидуальной защиты (маски, респираторы).

Что данные требования означают для управляющей компании? Это означает дополнительные затраты на оплату труда, в связи с увеличением периодичности графика уборки, а значит увеличения объема работ уборщицы. Это означает закуп средств индивидуальной защиты как линейному персоналу (уборщицы), так и сотрудникам компании, которые не могут быть переведены на режим удаленной работы. Это означает увеличение затрат на моющие и дезинфицирующие средства для уборки мест общего пользования. Самое важное – все эти затраты не были запланированы в бюджете на 2020 г., если он вообще был, и эти затраты не были

запланированы в составе тарифа. У управляющих компаний возникла проблема в поиске денежных средств на соблюдение, указанных ранее требований. Решение данной проблемы возможно в двух направлениях: поиск средств финансирования из вне, поиск внутренних резервов в бюджете 2020 г.

Постановление Администрации города Тюмени от 27.04.2020 № 59-пк «Об утверждении Порядка предоставления субсидий в целях возмещения затрат по проведению обработки с применением дезинфицирующих средств (профилактической дезинфекции) помещений общего пользования в многоквартирных домах, расположенных в границах муниципального образования городской округ город Тюмень» решило данную проблему частично. Из бюджета города были выделены средства на финансирование профилактических мероприятий по дезинсекции мест общего пользования. Однако полное покрытие всех затрат не было произведено.

Бухгалтерский учет в данном случае является отражением фактов хозяйственно жизнедеятельности. Если управляющая компания не ведет учет в разрезе направлений деятельности, то в моменте невозможно оценить, насколько сильно у компании увеличились затраты по основной деятельности, при невосполнимой выручке по основной деятельности, т. к. целевое финансирование невозможно рассматривать как доход по основной деятельности. Получается некорректное отражение финансового результата по направлениям деятельности: провал по основной и прирост по прочей, при прочих равных условиях. Даже если компания ведет учет в разрезе услуг, то аналогичным образом невозможно будет оценить за счет чего именно изменился финансовый результат по такой услуге как «Уборка мест общего пользования». Выручка по услуге «Уборка мест общего пользования» будет фиксированная, она обозначена в договоре управления, а вот затраты увеличатся как минимум за счет прироста внеплановых затрат на дезинсекцию. Аналогичным образом, если компания ведет учет оплаты труда всех сотрудников по одной статье, то прирост затрат может быть вызван не

только премированием уборщиц за увеличение объемов уборки и ростом периодичности, а иными факторами, например плановые повышение окладов сантехникам.

Для целей управления важно понимать, какие именно факторы увеличили затраты, ведь среди указанных ранее могли возникнуть и иные, такие как закуп нового оборудования (поломочная машина), плановая замена спецодежды уборщицам, плановое повышение окладов уборщицам и т.п. Важно понимать увеличение затрат в сравнении с прошлым годом например на 20% или с планируемым бюджетом на 2020 г. на 25 % было связано только из-за дополнительных затрат на меры по профилактике распространения коронавирусной инфекции или это иные факторы, на которые уже необходимо влиять и снижать их, т.е. принимать управленческие решения по оптимизации затрат чего?

Только ведение аналитического учета позволит оперативно оценить влияние дополнительных затрат на такую статью затрат как «Уборка мест общего пользования». Необходимо вести дополнительный аналитический счет (литеру) «Расходы на дезинфекцию коронавируса» и по ней собирать все внебюджетные затраты, связанные с данной ситуацией, в т. ч премирование уборщиц, покупка средств индивидуальной защиты и т. п. В конце года можно будет оценить финансовый результат по данному фактору с учетом всех понесенных затрат и выделенных из бюджета города средств. Также можно при годовом или квартальном, ежемесячном анализе выполнения плана бюджета на 2020 г. исключать данный фактор из общей оценки, например мы планировали получить во 2 квартале прибыль 2 млн руб., но фактическая прибыль получилась 1,5 млн. руб., можно бы сказать, что прибыль недополучена из-за пандемии, однако оценив финансовый эффект по литературе «Расходы на дезинфекцию коронавируса», который составил - 150 тыс. руб., можно сделать вывод, что прибыль также недополучена по прочим факторам и тут уже необходимо разбираться.

Иной новый фактор, который может вступить в силу с 2021 г. это изменение ежегодной отчетности, которую управляющая компания предоставляет собственникам. Управляющая компания должна предоставлять отчёт о работе, что закреплено в ч.11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, а также чаще всего прописано в договоре управления домом.

В ст. 162 Жилищного кодекса РФ закреплено, что управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за прошлый год, а также размещает этот отчет в ГИС ЖКХ. Однако в договоре управления можно предусмотреть другой порядок отчетности.

Также в подп. «з» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению домами (Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416) предусмотрено, что управление домом обеспечивается в том числе предоставлением собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления.

Жилищный кодекс РФ не устанавливает строгих требований к форме, а также порядка его предоставления собственникам. Так как универсальной и обязательной для всех формы отчетности законом не предусмотрено, для собственников важно прописать подробную форму и порядок её предоставления управляющей компанией в договоре управления.

Примерная форма – 2.8 "Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления» - предусмотрена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 г. N 882/пр. Согласно требованиям, отчёт должен содержать:

- общую информацию о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- сведения о выполненных работах (услугах) по содержанию общего имущества и текущему ремонту по каждому виду работ (услуг);

- информацию о наличии претензий по качеству выполненных работ (услуг);
- информацию по предоставленным коммунальным услугам (общую и по каждой из них отдельно);
- сведения о наличии претензий по качеству коммунальных услуг;
- данные о ведении претензионно-исковой работы в отношении должников.

Эта форма была предусмотрена для выполнения управляющими компаниями стандартов раскрытия информации на сайте РеформаЖКХ, однако сейчас почти все регионы должны размещать информацию на другом сайте, в ГИС ЖКХ. На нём от управляющей компании требуется размещение отчета о выполнении договора управления и бухгалтерской отчетности. Это п. 15 раздела X, который утвержден приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ".

Минстрой объявил о том, что с 1 января 2021 года начнут действовать новые правила управления МКД, будет введено новое постановление, которое объединит в себе 491 ПП РФ, 419 ПП РФ, 290 ПП РФ и 170 Правила Госстроя, дополнит их и внесет изменения, в т.ч увеличит перечень обязательной к предоставлению информации.

В новых правилах необходимо обязать управляющие организации обнародовать стоимость каждой оказываемой ею услуги или работы, считает директор направления "Городское хозяйство" фонда "Институт экономики города" Ирина Генцлер. Это позволит собственникам ориентироваться в величине затрат на содержание общего имущества. Необходимы стандарты для каждого вида работ или услуг. "Собственники зачастую не представляют, что именно кроется под словами "Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения", - отметила Генцлер. - Кто это делает, что делает, как часто, насколько велики затраты? А результат какой? Как мы можем

проверить, что это делалось?". А в актах приемки работ, считает эксперт, следует фиксировать не только, что сделала управляющая компания, но и то, какая сумма платежей была начислена и сколько поступило от собственников, выполнили ли они свою обязанность. [Российская газета].

Таким образом, в новом отчете об исполнении договора управления управляющая компания обязана будет предоставлять детализированную информацию о проделанной ей работах, т. е. не просто сказать, что были выполнены работы по обслуживанию лифтового оборудования, но и указать стоимость всех работ и услуг, в т.ч на аварийное обслуживание, на техническое обслуживание, на освидетельствование и на страхование. Подготовить такие отчеты в моменте по всем домам без ведения аналитического учета крайне сложно и трудозатратно с точки зрения времени. Поэтому ведение аналитического учета – это инструмент, с помощью которого управляющая компания сможет не только предоставить информацию в кратчайшие сроки, но и доказать ее. Ведение учета выручки и затрат в разрезе МКД, как было предложено ранее, также будет сопутствовать в составлении отчета для жителя.

Результатом ведения аналитического учета, ведения расширенного аналитического учета (литреации) является пусть и не решение проблем в полной мере, ежегодно возникающих перед управляющей компанией, но однозначно значительная часть в их решении, значительное упрощение процесса решения проблемы. Сбор информация всегда как правило самый трудозатратный процесс. Преодолев проблемы по сбору информации, можно решить множество проблем в кратчайшие сроки либо решать их в оперативном порядке.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — комплекс отраслей экономики, обеспечивающий функционирование жилых зданий, создающих безопасное, удобное и комфортабельное проживание и нахождение в них людей. В настоящее время ЖКХ РФ находится в кризисном состоянии, которое характеризуется дотационностью отрасли и неудовлетворительным финансовым положением, высокой затратностью, отсутствием экономических стимулов и снижения издержек на производство коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды и высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой крупнейшую отрасль экономики нашей страны, это многоотраслевой народнохозяйственный комплекс, включающий более 25 подотраслей и свыше 70 видов экономической деятельности. Инфраструктура жилищно-коммунального комплекса и жилищный фонд находятся под управлением органов государственной власти.

Возможные способы управления многоквартирным домом закреплены в ст. 161 ЖК РФ. Наиболее распространенным способом управления является управляющая компания. Управляющая компания — это коммерческая организация, которая основана для выполнения хозяйственно-эксплуатационных функций, связанных с санитарно-техническим содержанием многоквартирных домов.

Ключевым звеном правовой базы деятельности субъектов ЖКХ в России является Конституция РФ. Помимо этого, в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ находится жилищное законодательство. Помимо Конституции нормативно-правовое регулирование обеспечивается Жилищным и Гражданским кодексом, действует ряд подзаконных актов и указы Президента.



В процессе исследования получены следующие наиболее существенные элементы научной новизны:

- рекомендовано ведение учета доходов и расходов управляющей компании в разрезе номенклатурных групп, элементами которых будут МКД;
- рекомендовано ведение учета доходов и расходов управляющей компании в разрезе 5 основных видов деятельности;
- рекомендовано ведение аналитического учета и введение дополнительной к статьям выручки и затрат литературы на каждый вид услуг;
- обоснована значимость предложенных рекомендаций.

Даже если у управляющей компании положительный финансовый результат, крайне важно понимать финансовый результат по каждому многоквартирному дому. Для этого рекомендовано вести учет выручки и затрат в разрезе номенклатурных групп, элементами которых будут объекты учета, где объектом учета является МКД. Группировка объектов необходима для упрощения процесса работы. Группировку можно выбрать по любому признаку, например территориальному или классу обслуживания. Чаще всего УК уже ведет учет в разрезе МКД, но некоторые затраты могут быть распределены не исходя из конкретной стоимости по каждому объекту, а исходя из установленной системы распределения затрат, что не всегда соответствует реальной ситуации, и как следствие не всегда приводит к корректному финансовому результату.

Рекомендовано ведение учета в разрезе направлений деятельности, т. к. это позволит оценить реальный результат по каждому направлению, оценить весомость каждого направления деятельности в структуре выручки и затрат, а также принять решение по повышению эффективности конкретной деятельности либо ее полного прекращения. Дополнением к ведению бухучета в разрезе направлений деятельности послужит ведение учета в разрезе объектов учета, что позволит детализировать финансовый результат на каждом объекте. Данная рекомендация позволит оценить не просто

полученную прибыль на конкретном МКД, но и понять за счет чего она образовалась.

Для более детализированного учета предложено вводить аналитические счета — это будут услуги, оказываемые жителю, например обслуживание лифтового оборудования. Для детализации аналитических счетов рекомендуем ввести литеры – дополнительные аналитические счета. Данные литеры могут быть разработаны УК настолько детально, насколько это требуется. Ведение аналитических счетов позволит вести более детальный анализ эффективности направления той или иной деятельности и усилить контроль за финансовым результатом каждого объекта учета.

Результатом ведения детализированного учета является пусть и не решение проблем в полной мере, ежегодно возникающих перед управляющей компанией, но однозначно значительная часть в их решении, значительное упрощение процесса решения проблемы. Сбор информация всегда как правило самый трудозатратный процесс. Преодолев проблемы по сбору информации, можно решить множество проблем в кратчайшие сроки либо решать их в оперативном порядке.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ашхотова М. В., Лымарева О. А. Особенности функционирования и тенденции развития российского жилищно-коммунального хозяйства: аналитический аспект / М. В. Ашхотова, О. А. Лымарева // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2015. № 11. URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2015/11/10132> (дата обращения: 10.09.2020).
2. Бабаев Ю. А. Бухгалтерский учет и анализ. Основы теории для бакалавров экономики: Учебник / Ю. А. Бабаев, А. М. Петров; Финансовый Универ. при Правительстве РФ. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 302 с. URL: <http://znanium.com/bookread.php?book=421360> (дата обращения: 07.05.2020).
3. Бухгалтерское дело: учебник / под ред. Л. Т. Гиляровская. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2012. - 424 с. - ISBN 978-5-238-01130-1. URL:<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114750> (дата обращения: 24.04.2020)
4. Брусника. Управление домами Тюмень. URL: Брусника. Управление домами Тюмень - официальный сайт УК ([brusnika.ru](http://brusnika.ru)) (дата обращения: 25.11.2020).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 10.09.2020).
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 10.09.2020).

7. Гапаева С.У. Учет финансовых обязательств в соответствии с МСФО на предприятиях организаций Жилищно-коммунального хозяйства / С.У. Гапаева // Аудит. -2018. С. 28-37. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22090876> (дата обращения: 22.01.2020).
8. Дегальцева Ж.В., Шулепина С.А. Моделирование системы налогового учета в управляющих организациях жилищно-коммунального хозяйства / Ж.В. Дегальцева, С.А. Шулепина // Экономика. -2015. С. 133-156. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=24375111> (дата обращения: 22.01.2019).
9. Дытченкова Ж.М. Развитие методики учета затрат и формирования себестоимости в сфере услуг ЖКХ / Ж.М. Дытченкова // Экономист года 2018. - 2018. –С. 83-89. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=30366534> (дата обращения: 22.01.2020).
10. Еськова, Н. А. Консолидация государства, бизнеса и общества как фактор устойчивого развития и обеспечения национальной безопасности / Н. А. Еськова // Сборник научных статей. Материалы международной научно-практической конференции «Современные тенденции и механизмы консолидации государства, бизнеса, общества». - Курск: Издательство Курского института менеджмента, экономики и бизнеса, 2018. - С. 27-32.
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 10.08.2020).
12. Калининцева А. Ю. Учет доходов и расходов управляющей компании / А. Ю. Калининцева // Экономика и бизнес. 2020 №5-1. С. 192-195.
13. Калининцева А. Ю. Начало реформы обращения с твердыми коммунальными отходами: проблемы практического применения и учета расчетов в сфере ЖКХ / А. Ю. Калининцева // Экономика и бизнес. 2019 №10-1. С. 163-167.
14. Квитко И.А., Синянская Е.Р. Особенности использования методов бухгалтерского учета в системе управления предприятиями ЖКХ /

И.А. Квитко, Е. Р. Синявская // Экономика российских регионов. -2018. С. 660-667. URL: [http://elar.urfu.ru/bitstream/10995/48271/1/rrfp\\_2016\\_1\\_076.pdf](http://elar.urfu.ru/bitstream/10995/48271/1/rrfp_2016_1_076.pdf) (дата обращения: 22.01.2019).

15. Кищенко А. О. Нормативно-правовая база деятельности субъектов ЖКХ в РФ: Анализ действующего законодательства / А. О. Кищенко // Политика, экономика и инновации. 2017. № 7 (17).

16. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.09.2020) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 10.01.2020).

17. Кован С.Е. Мониторинг финансового состояния и платежеспособности как важнейший инструмент диагностики деятельности предприятий ЖКХ / С.Е. Кован // Эффективное антикризисное управление. - 2014. -№ 3. С. 23-45. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=435049> (дата обращения: 22.01.2020).

18. Мареева Л. А., Тарасова И. В. Организация учета в управляющей компании многоквартирного дома / Л. А. Мареева // Финансирование и кредитование российского бизнеса. -2018. С 30-32. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=35548520> (дата обращения: 22.01.2020).

19. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 10.08.2020).

20. Николаева, Е.А. Проблемы реформирования ЖКХ и пути их решения / Е. А. Николаева // Экономические науки. – 2014. – №4. С. 36-43. URL: <http://www.science-education.ru/104-6645> (дата обращения: 22.01.2020).

21. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: (ред. от 23.02.2019): постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 // КонсультантПлюс: надежная правовая поддержка: [официальный сайт]. URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_114247/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/) (дата обращения: 20.05.2019).

22. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: (ред. от 29.06.2020): постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 // КонсультантПлюс: надежная правовая поддержка: [официальный сайт]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_62293/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/) (дата обращения: 10.09.2020).

23. О введении режима повышенной готовности: постановление правительства Тюменской области от 17 марта 2020 года № 120-п // Российская газета (rg.ru) (дата обращения: 10.09.2020).

24. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170. URL: <https://base.garant.ru/12132859/> (дата обращения: 10.09.2020).

25. Об утверждении Порядка предоставления субсидий в целях возмещения затрат по проведению обработки с применением дезинфицирующих средств (профилактической дезинфекции) помещений общего пользования в многоквартирных домах, расположенных в границах муниципального образования городской округ город Тюмень: постановление Администрации города Тюмени от 27.04.2020 № 59-пк. URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc&base=RLAW026&n=154864&dst=100001#09109908151678336> (дата обращения: 10.09.2020).

26. Об оплате потребителями коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами в Тюменской области: распоряжение департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области от 24.01.2019 № 07/01-21. URL:

[https://admtyumen.ru/ogv\\_ru/finance/price\\_tarif/How\\_much\\_we\\_pay/more.htm?id=11603653@cmsArticle](https://admtyumen.ru/ogv_ru/finance/price_tarif/How_much_we_pay/more.htm?id=11603653@cmsArticle): (дата обращения: 20.05.2019).

27. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323. URL: <https://base.garant.ru/70643486/> (дата обращения: 10.09.2020).

28. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения: (ред. от 29.06.2020): постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_144804/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144804/) (дата обращения: 10.09.2020).

29. Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (редакция от 29.01.2018 №АКТПИ17-1010): приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. N 34н. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_144804/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144804/) (дата обращения: 10.09.2020).

30. Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99) (редакция от 06.04.2015 №57н): приказ Минфина РФ от 06.05.1999 N 33н. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_144804/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144804/) (дата обращения: 10.09.2020).

31. О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства: федеральный закон URL: <https://base.garant.ru/70700450/> (дата обращения: 10.08.2020).

32. Федеральная служба государственной статистики URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 02.09.2020).

33. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации:

федеральный закон от 29.06.2015 N 176-ФЗ. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181820/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181820/) (дата обращения: 14.05.2019).

34. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 28.12.2016 N 486-ФЗ. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_209863/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_209863/): (04.05.2019).

35. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: федеральный закон от 30.12.2004 N 210-ФЗ (последняя редакция) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51037/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51037/)(дата обращения: 10.09.2020).

36. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации URL: <https://minstroyrf.gov.ru/> (дата обращения: 05.07.2020).

37. Павленко Е. А. Автоматизация бухгалтерского и управленческого учета в организациях Жилищно-коммунального хозяйства / Е. А. Павленко // Экономика и предпринимательство. – 2015. С. 369-371. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=19043784> (дата обращения: 22.01.2020).

38. Савин А. А. Аудит для магистров: Практический аудит: Учебник / А. А. Савин, И. А. Савин, Д. А. Савин. - М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2012. - 188 с. - URL: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=251391/> (дата обращения: 26.04.2020).

39. Плотникова И. А., Сорокина И. В. Проблемы развития современного жилищно-коммунального хозяйства // И. А. Плотникова, И. В. Сорокина // Проблемы развития территории. 2019. № 6 (104). С. 52-68.

40. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» (редакция от 08.11.2010 №142н) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_29165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_29165/) (дата обращения: 26.04.2020).



41. Российская газета. Минстрой переработал правила управления многоквартирными домами // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2020/07/06/minstroj-obnovil-pravila-upravleniia-mnogokvartirnymi-domami.html> (дата обращения: 11.10.2020).
42. Спиридонов Г. В., Елисеев И. А. Система автоматического учета ресурсов ЖКХ / Г. В. Спиридонов, И. А. Елисеев // Наука в движении: от отражения к созданию реальности. -2017. С. 338-343. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=32799114> (дата обращения: 22.01.2019).
43. Спиридонов Г. В., Мошкин В. В. Система автоматизации учета ресурсов для предприятий ЖКХ / Г. В. Спиридонов, В. В. Мошкин // Энергетика, информатика, инновации 2017. – 2017. С. 361-366. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=32448079> (дата обращения: 22.01.2019).
44. Сухарев А. Н., Голубев А. А., Карасев Л. А., О финансовом положении и финансовых результатах деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ в современной России // Финансы и кредит. -2018. -С. 1799-1813.
45. Токмакова, Е.Г., Кашкарова, Э.В. Учет расчетов по недопоставленным услугам в жилищно-коммунальном хозяйстве // Вестник Омского университета Серия «Экономика». – 2017. - № 1.-С. 45-53.
46. Хайрулина Л.И. Учетная политика в условиях формирования рыночных отношений в системе ЖКХ и применение РАВ-методики / Л.И. Хайрулина // Аудит и финансовый анализ. -2014. С. 101-104. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=15130310> (дата обращения: 22.01.2020).
47. Харитонова Н. А. Экономические проблемы реформы ЖКХ: взгляд аудитора / Н. А. Харитонова // Эффективное антикризисное управление. -2015. С. 58-65. URL: <https://www.jsdrm.ru/jour/article/view/410> (дата обращения: 22.01.2020).
48. Чигрина И.Н., Расходы управляющих организаций ЖКХ в рамках осуществления основной деятельности // Аудит и финансовый анализ. -2017. - №5. -С. 31-33.

49. Экономика и организация ЖКХ города: Учеб. пособие для студентов вузов / Жуков Д. М. – М., 2017. 95 с.

50. Экономика жилищно-коммунального хозяйства / Симионова Ю.Ф. – М., 2018. 240 с.

51. Юдина Г. А. Особенности учета в управляющих компаниях сферы ЖКХ. методики / Г. А. Юдина // Особенности учета в управляющих компаниях. -2017. С. 41-51. URL: [http://www.auditfin.com/fin/2012/4/2012\\_IV\\_02\\_06.pdf](http://www.auditfin.com/fin/2012/4/2012_IV_02_06.pdf) (дата обращения: 22.01.2020).

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Приложение № 1  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказа Минфина России  
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,  
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

**Бухгалтерский баланс**  
**на 31 декабря 2019 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Брусника. Управление домами Тюмень"	по ОКЛЮ	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7204171889
Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.32
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью/Частная собственность	по ОККОФ / ОКФС	12300 16
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес) 625022, Тюменская обл, Тюмень г, Газовиков ул, д.69/3		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)  
индивидуального аудитора ООО Аудиторская фирма "Аудит-Практик"

Идентификационный номер налогоплательщика  
аудиторской организации/индивидуального аудитора  
Основной государственный регистрационный номер  
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	4502014477
ОГРН/ ОГРНИП	1024501204375

Показатели 1	Наименование показателя 2	Код	На 31 декабря 2019 г. 3	На 31 декабря 2018 г. 4	На 31 декабря 2017 г. 5
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 492	5 511	5 831
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	188	30	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 680	5 541	5 831
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 038	1 496	3 667
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	6	55
	Дебиторская задолженность	1230	56 831	59 763	44 534
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 229	1 700	1 045
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 152	4 011	5 648
	Прочие оборотные активы	1260	313	437	780
	Итого по разделу II	1200	64 563	67 413	55 729
	<b>БАЛАНС</b>	1600	69 243	72 954	61 560

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г. <sup>3</sup>	На 31 декабря 2018 г. <sup>4</sup>	На 31 декабря 2017 г. <sup>5</sup>
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - ) <sup>6</sup>	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	34 186	28 417	24 336
	Итого по разделу III	1300	34 196	28 427	24 346
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	35 017	44 527	37 214
	Долгам будущим периодам	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	35 017	44 527	37 214
	<b>БАЛАНС</b>	1700	69 213	72 954	61 560


 Руководитель  
 Урман М.В.  
 (подпись)  
 (реквизиты подписи)

23 января 2020 г.

- Примечания
1. Указываются коды соответствующего пояснения.
  2. В соответствии с Приложением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-П/К от 6 августа 1999 г., указанным Приказом в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если между этими показателями в отдельности не осуществляется для одних заинтересованных пользователей финансовое положение организации или финансовый результат ее деятельности.
  3. Указываются отчетная дата отчетного периода.
  4. Указываются предыдущий год.
  5. Указываются год, предшествующий предыдущему.
  6. Некоммерческая организация именует указанный раздел "Целевое финансирование". Внести показатели "Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)", "Собственные акции, выкупленные у акционеров", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Платный фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
  7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Приложение № 1  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н  
(в ред. Приказа Минфина России  
от 06.04.2015 № 57н, от 06.03.2018 № 41н,  
от 19.04.2019 № 61н)

Отчет о финансовых результатах  
за 2019 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Брусника. Управление домами Тюмень" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной по  
деятельности основе ОКВЭД 2  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с  
ограниченной ответственностью/Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710002		
23	1	2020
92237951		
7204171889		
68.32		
12300	16	
384		

Показатель <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2019 г. <sup>3</sup>	За 2018 г. <sup>4</sup>
Выручка <sup>5</sup>		2110	348 658	296 869
в том числе:				
Жилые услуги		2111	158 959	149 112
Коммунальные услуги		2112	159 302	125 489
Управление многоквартирными домами		2113	30 397	22 268
Себестоимость продаж		2120	( 349 409 )	( 295 131 )
в том числе:				
Жилые услуги		2121	( 160 281 )	( 142 127 )
Коммунальные услуги		2122	( 160 272 )	( 126 863 )
Управление многоквартирными домами		2123	( 28 856 )	( 26 141 )
Валовая прибыль (убыток)		2100	(751)	1 738
Коммерческие расходы		2210	( - )	( - )
Управленческие расходы		2220	( - )	( - )
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(751)	1 738
Доходы от участия в других организациях		2310	-	-
Проценты к получению		2320	240	44
Проценты к уплате		2330	( - )	( - )
Прочие доходы		2340	27 103	27 837
Прочие расходы		2350	( 19 274 )	( 24 183 )
в том числе:				
штрафы, пени, неустойки			( 389 )	( 255 )
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	7 318	5 434
Текущий налог на прибыль		2410	( 1 549 )	( 1 383 )
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2421	(115)	(264)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2430	-	30
Изменение отложенных налоговых активов		2450	-	-
Прочее		2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)		2400	5 769	4 081

Показатель <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За 2019 г. <sup>3</sup>	За 2018 г. <sup>4</sup>
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода <sup>5</sup>	2500	5 769	4 081
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

  
 Руководитель \_\_\_\_\_ Урдан М.В.  
 (подпись) (расшифровка подписи)


 23 января 2020 г.

## Примечания

1. Раскрываются помимо соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-П/К от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться в отчете о прибылях и убытках общей суммой с раскрытием в пояснении к отчету о прибылях и убытках, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период производящего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Код	Наименование	Вид	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3
90	Продажи	АП	(об) НГ		
	Счет 90 "Продажи" предназначен для обобщения информации о доходах и расходах, связанных с обычными видами деятельности организации, а также для определения финансового результата по ним.				
90.01	Выручка	П	(об) НГ	(об) Ставки НДС	
	Субсчет 90.01 "Выручка" предназначен для обобщения информации о доходах.				
90.01.1	Выручка по деятельности с основной системой налогообложения	П	(об) НГ	(об) Ставки НДС	(об) Номенклат ура
	Субсчет 90.01.1 "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения" предназначен для обобщения информации о доходах по деятельности с основной системой налогообложения (общая или упрощенная).				
90.01.2	Выручка по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	П	(об) НГ	(об) Номенклат ура	
	Субсчет 90.01.2 "Выручка по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения" предназначен для обобщения информации о доходах по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения. В частности, по деятельности, облагаемой ЕНВД.				
90.02	Себестоимость продаж	А	(об) НГ	(об) Статьи затрат	
	На субсчете 90.02 "Себестоимость продаж" учитывается себестоимость продаж, по которым на субсчете 90.01 "Выручка" признана выручка, без учета расходов на продажу и управленческих расходов (если они в соответствии с учетной политикой признаются в полном объеме расходами по обычным видам деятельности).				
90.02.1	Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения	А	(об) НГ	(об) Статьи затрат	
	На субсчете 90.02.1 "Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения" учитывается себестоимость продаж, по которым на субсчете 90.01.1 "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения" признана выручка, без учета расходов на продажу и управленческих расходов (если они в соответствии с учетной политикой признаются в полном объеме расходами по обычным видам деятельности).				
90.02.2	Себестоимость продаж по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	А	(об) НГ	(об) Статьи затрат	
	На субсчете 90.02.2 "Себестоимость продаж по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения" учитывается себестоимость продаж, по которым на субсчете 90.01.2 "Выручка по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения" признана выручка, без учета расходов на продажу и управленческих расходов (если они в соответствии с учетной политикой признаются в полном объеме расходами по обычным видам деятельности).				
90.03	Налог на добавленную стоимость	А	(об) НГ	(об) Ставки НДС	
	На субсчете 90.03 "Налог на добавленную стоимость" учитываются суммы налога на добавленную стоимость, причитающиеся к получению от покупателя (заказчика).				
90.04	Акцизы	А	(об) НГ		
	На субсчете 90.04 "Акцизы" учитываются суммы акцизов, включенных в цену проданной продукции (товаров).				
90.05	Экспортные пошлины	А	(об) НГ		
	На субсчете 90.05 "Экспортные пошлины" организациями-плательщиками экспортных пошлин учитываются суммы экспортных пошлин.				
90.07	Расходы на продажу	А	(об) Статьи		

			затрат		
	На субсчете 90.07 "Расходы на продажу" учитываются расходы на продажу товаров, продукции, работ и услуг, по которым на субсчете 90.01 "Выручка" признана выручка (списываются со счета 44 "Расходы на продажу").				
90.07.1	Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения	А	(об) Статьи затрат		
	На субсчете 90.07.1 "Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения" учитываются расходы на продажу товаров, продукции, работ и услуг, по которым на субсчете 90.01.1 "Выручка по деятельности с основной системой налогообложения" признана выручка (списываются со счета 44 "Расходы на продажу").				
90.07.2	Расходы на продажу по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	А	(об) Статьи затрат		
	На субсчете 90.07.2 "Расходы на продажу по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения" учитываются расходы на продажу товаров, продукции, работ и услуг, по которым на субсчете 90.01.2 "Выручка по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения" признана выручка (списываются со счета 44 "Расходы на продажу").				
90.08	Управленческие расходы	А	(об) Статьи затрат		
	На субсчете 90.08 "Управленческие расходы" учитываются общехозяйственные расходы, если они в соответствии с учетной политикой признаются в полном объеме расходами по обычным видам деятельности (списываются со счета 26 "Общехозяйственные расходы").				
90.08.1	Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	А	(об) Статьи затрат		
	На субсчете 90.08.1 "Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения" учитываются общехозяйственные расходы, если они в соответствии с учетной политикой признаются в полном объеме расходами по обычным видам деятельности (списываются со счета 26 "Общехозяйственные расходы").				
90.08.2	Управленческие расходы по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения	А	(об) Статьи затрат		
	На субсчете 90.08.2 "Управленческие расходы по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения" учитываются общехозяйственные расходы, если они в соответствии с учетной политикой признаются в полном объеме расходами по отдельным видам деятельности с особым порядком налогообложения (списываются со счета 26 "Общехозяйственные расходы").				
90.09	Прибыль / убыток от продаж	АП	(об) НГ		
	Субсчет 90.09 "Прибыль/убыток от продаж" предназначен для выявления финансового результата (прибыль или убыток) от продаж за отчетный месяц.				



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Код	Наименование	Вид	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3
91	Прочие доходы и расходы	АП	(об) Прочие доходы и расходы		
Счет 91 "Прочие доходы и расходы" предназначен для обобщения информации о прочих доходах и расходах (операционных, внереализационных) отчетного периода					
91.01	Прочие доходы	П	(об) Прочие доходы и расходы	(об) Реализуем ые активы	(об) НГ
На субсчете 91.01 "Прочие доходы" учитываются поступления активов, признаваемые прочими доходами					
91.02	Прочие расходы	А	(об) Прочие доходы и расходы	(об) Реализуем ые активы	(об) НГ
На субсчете 91.02 "Прочие расходы" учитываются прочие расходы					
91.09	Сальдо прочих доходов и расходов	АП	(об) Прочие доходы и расходы		
Субсчет 91.09 "Сальдо прочих доходов и расходов" предназначен для выявления сальдо прочих доходов и расходов за отчетный месяц.					

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Код	Наименование	Акт	Субконто 1	Субконто 2	Субконто 3
20	Основное производство	А	НГ	(об) Статьи затрат	
	Счет 20 "Основное производство" предназначен для обобщения информации о затратах производства, продукция (работы, услуги) которого явилась целью создания данной организации.				
20.01	Основное производство	А	НГ	(об) Статьи затрат	(об) Продукция
	На субсчете 20.01 "Основное производство" учитываются затраты производства, продукция (работы, услуги) которого явилась целью создания данной организации. По дебету субсчета 20.01 "Основное производство" отражаются прямые затраты, связанные непосредственно с выпуском продукции, выполнением работ, оказанием услуг, а также расходы вспомогательных производств, косвенные расходы, связанные с управлением и обслуживанием основного производства, и потери от брака. По кредиту субсчета 20.01 "Основное производство" отражаются суммы фактической себестоимости, завершённой производством продукции, выполненных работ и услуг. Эти суммы могут списываться с субсчета 20.01 "Основное производство" в дебет счетов 43 "Выпуск готовой продукции", 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)", 90 "Продажи" и др.				
20.02	Производство продукции из давальческого сырья	А	Номенклатура		
	На субсчете 20.02 "Производство продукции из давальческого сырья" учитываются затраты производства по выпуску готовой продукции, произведенной из материалов заказчика. По дебету субсчета 20.02 "Производство продукции из давальческого сырья" отражаются собственные затраты организации, связанные с выпуском продукции из материалов заказчика, по кредиту - расходы, связанные с реализацией услуг по переработке сырья заказчика.				
25	Общепроизводственные расходы	А	(об) Статьи затрат		
	Счет 25 "Общепроизводственные расходы" предназначен для обобщения информации о расходах по обслуживанию основных и вспомогательных производств организации.				
26	Общехозяйственные расходы	А	(об) Статьи затрат		
	Счет 26 "Общехозяйственные расходы" предназначен для обобщения информации о расходах для нужд управления, не связанных непосредственно с производственным процессом.				