
Специфика бухгалтерского учета жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями

Струкова Вероника Константиновна

Студент магистратуры группы ЭКмд-1601а

Направление: Экономика Программа подготовки магистров:

Учет, анализ и аудит

Тольяттинского государственного университета

г. Тольятти, Российская Федерация

Федеральная инновационная площадка

Министерства образования и науки Российской Федерации

Росдистант (высшее образование дистанционно):

<https://www.rosdistant.ru/>

Место работы:

Общество с ограниченной ответственностью

"Мастер Строй-Сервис" ИНН 1005012393

Должность: заместитель главного бухгалтера

Электронный адрес почты (e-mail.ru): strukova.v.k@mail.ru,

г. Питкяранта, Республика Карелия, Российская Федерация

Аннотация. В статье рассмотрены особенности бухгалтерского учета управляющих компаний в области ЖКХ. Отражена специфика учетной политики управляющих компаний, находящихся на разных системах налогообложения, при предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: управляющая компания, жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), жилищно-коммунальная услуга (ЖКУ), бухгалтерский учет, бухгалтерская (финансовая) отчетность, учетная политика.

Specificity of accounting of housing and communal services provided by management companies

V.K. Strukova, Togliatti State University

Abstract. In the article features of accounting of managing companies in the field of housing and communal services are considered. The specifics of the accounting policies of the management companies located on different taxation systems when providing housing and communal services are reflected.

Keywords: management company, housing and utilities, housing and communal services, accounting, accounting (financial) statements, accounting policy.

Роль и значение жилищно-коммунальной отрасли как одного из самых объемных секторов экономики нашей страны трудно переоценить для создания высокого качества жизни проживающего в ней населения. Данный сектор предоставляет настолько социально-значимые услуги по управлению многоквартирными домами (далее — МКД), что именно характеристики текущей организации сферы жилищно-коммунального хозяйства (далее — ЖКХ, Система) регулируют уровень комфортности и санитарно-эпидемиологического состояния огромных мегаполисов, небольших моногородов и населенных пунктов. При этом спрос на данные услуги является постоянным, что определяет значительный потенциал этого сектора экономики для развития частного бизнеса [8, с. 142].

Реформы, которые осуществляются в экономике Российской Федерации в последние десятилетия, в т.ч. и в отрасли ЖКХ, положили начало новым отношениям между конечными потребителями жилищно-коммунальных услуг в лице собственников (нанимателей, пользователей

жилых и нежилых помещений), их исполнителями, которые вышли на рынок с предложением качественного управленческого обслуживания, ресурсоснабжающими организациями (далее — РСО), монопольно владеющими поставками коммунального ресурса, региональными операторами (далее — РО), едиными расчетно-кассовыми центрами (далее — ЕРКЦ), выполняющими функцию платежных Агентов, а также органами государственной власти, наделенными полномочиями административного контроля.

Основные организации, которые действуют в сфере ЖКХ — это товарищества собственников недвижимости (жилья) и управляющие организации. В рамках данной статьи в качестве объекта будут рассмотрены именно управляющие организации, так как в таких структурах управления территориальные, а также финансовые объемы общехозяйственной деятельности намного значительнее в сравнении с товариществами.

Под управляющей организацией понимается юридическое лицо, которое в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме либо других юридических лиц) в течение согласованного срока обязуется за плату выполнять работы (услуги) по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги, или в случаях заключения собственниками прямых договоров на поставку ресурса обеспечивать готовность инженерных систем, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом [1].

Следует отметить, что в различного рода публикациях, в обиходе широко распространен термин «управляющая компания» (далее — УК), хотя по национальному законодательству России так называют компанию по управлению инвестициями [7, с. 47]. В тексте данной статьи также представляется возможным для сокращений использовать такое название.

Организацию и построение бухгалтерского учета и отчетности в УК логично рассматривать в качестве ключевого критерия эффективности всей системы управления предприятий, используя принцип системного подхода, который анализирует стандартные учетные характеристики и в то же время особенности учета, которые применимы именно на рынке управления МКД.

Разнообразие взаиморасчетов между множественными контрагентами, смешанный состав финансовых источников, отдельный учет видов денежных потоков как коммунальных, так и жилищных, учет целевых поступлений, наличие особенностей в налогообложении, возникающих при выстраивании различных договорных схем между многочисленными участниками Системы, оказание УК дополнительных посреднических услуг за вознаграждение как собственникам жилого фонда в виде начисления, сбора и расходования получаемых ими доходов от сдачи в аренду общего имущества дома либо в виде начисления, сбора и выдачи по решению общего собрания собственников вознаграждения председателю Совета многоквартирного дома, так и различным юридическим лицам, специфичность структуры расходов и наличие возможности осуществления управления жилыми домами как коммерческими, так и некоммерческими структурами, — все это и многое другое формирует специфику ведения бухгалтерского учета в жилищно-коммунальном комплексе.

Бухгалтерский учет на предприятии в сфере ЖКХ должен быть организован в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете» [3], положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ), методическими указаниями, в которых обозначены общие и конкретные требования, предъявляемые к процессу формирования информации в учете и бухгалтерской отчетности об активах, обязательствах, доходах, расходах, результатах финансово-хозяйственной деятельности.

Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности УК включает в себя форму № 1 «Бухгалтерский баланс», форму № 2 «Отчет о финансовых результатах» и далее такие формы как «Отчет об изменениях капитала», «Отчет о движении денежных средств», «Приложение к бухгалтерскому балансу», а также «Отчет о целевом использовании полученных средств», который обязательно должен составляться только в тех УК, которым собственники решением общего собрания доверили накопление и расходование средств капитального ремонта.

В том случае, если управляющая организация относится к субъектам малого предпринимательства, возможно использование упрощенного порядка ведения бухучета (п. 2 ч. 4 ст. 6 Закона № 402-ФЗ) [3]. При этом важно понимать, что отраслевой бухгалтерский учет подчинен и другим федеральным законам, постановлениям Правительства, осуществляющим государственное нормативно-правовое регулирование в секторе ЖКХ.

По общеустановленным правилам главной целью бухучета является обеспечение учетной информацией собственных и сторонних пользователей в соответствии с законодательством. Отличительной чертой бухгалтерского учета в сфере ЖКХ является наличие неограниченного числа внешних пользователей — конечных потребителей ЖКУ, которым предоставлено право получать в определенные сроки в определенной форме любую информацию в рамках заключенного Договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги [1].

В связи с предъявляемыми требованиями к раскрытию информации УК, которые в большинстве являются субъектами малого предпринимательства, должны объективно оценить риски штрафных санкций при неполном раскрытии надлежащих сведений и рассмотреть возможность составления полноценной бухгалтерской (финансовой) отчетности в противовес упрощенному порядку ведения бухучета, так как последний не позволяет в полной мере увидеть детализацию показателей по статьям доходов и расходов в разрезе жилищных и коммунальных услуг, объективно оценить финансовое положение предприятия.

В организации учета на аналитических счетах расходов управляющей организации в части услуг управления также существуют некоторые особенности. Применение свойственного бухгалтерскому учету не занимающихся управлением МКД предприятий традиционного порядка распределения общехозяйственных и общепроизводственных затрат на аналитических счетах 26, 25 соответственно в учете УК затрудняет процесс мобильного формирования тарифа на содержание и текущий ремонт в связи с тем обстоятельством, что плата за жилое помещение для собственника в МКД включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме [1]. Такая трактовка ЖК РФ предполагает иной учет управленческих расходов, рассматривая последние в качестве расходов основного вида производства — оказания целого комплекса жилищных услуг по управлению многоквартирным домом собственникам, что обеспечивает информативность учетных процессов и надлежащий контроль за их оперативным учетом.

Специфика бухгалтерского учета в УК просматривается и в методике ведения лицевых счетов, имеющих уникальную нумерацию для каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме, и в методике расчетов доходов и расходов как в целом по управляемому жилищному фонду, так и в разрезе каждого отдельно взятого МКД, а также и в применении особенной системы совокупных действующих расчетов в случае необходимости проведения предусмотренного

законодательством перерасчета цен на предоставленные собственникам услуги, признанные решением компетентного суда некачественными.

Еще одним немаловажным специфическим фактором ведения общехозяйственной деятельности, характерным только для отрасли ЖКХ, является ограниченная юридическая степень свободы коммерческой организации, занимающейся управлением многоквартирными домами, в выборе политики ценообразования при продаже жилищно-коммунальных услуг конечному потребителю [9, стр. 81].

Так как тариф на коммунальный ресурс строго регламентирован актами федерального и регионального законодательства, УК в качестве исполнителя продает коммунальный ресурс конечному потребителю по цене покупки ресурса у РСО, не получая прибыли.

Размер взносов собственников на капитальный ремонт утверждается Постановлениями Правительства РФ, поэтому средства капремонта носят целевой характер и учитываются на счете 86 «Целевое финансирование». При любой организации учета средств на капитальный ремонт УК не может иметь ни прибыли, ни убытка в части жилищной услуги, за исключением платы за управление, а также той услуги, которую она выполняет собственными силами, без привлечения подрядных организаций [10].

Размер тарифов на содержание и текущий ремонт управляющая организация имеет право вынести на голосование на общем собрании собственников с учетом собственных предложений и рекомендаций, тем не менее политика ежегодного увеличения тарифов УК с поправкой на инфляцию собственниками МКД, как правило, не поддерживается и подвергается резкой критике. Управляющая организация лишена юридической возможности в одностороннем порядке повышать тариф.

Система бухгалтерского учета УК исполняет особенную социально-значимую функцию в части начисления льгот, предоставляемых государством отдельным категориям граждан, отражает льготные начисления справочно в едином платежном документе, обрабатывает и передает информацию в государственные учреждения социальной защиты.

Еще одной особенностью взаиморасчетов в ЖКХ является наличие достаточно большого числа задолжников, допускающих просрочку платежей, в связи с чем УК отражают пени информационно в ежемесячных платежных документах, выставляемых «недобросовестным плательщикам». Тем не менее отражать начисление пеней бухгалтерскими проводками совместно с начислением выручки возможно лишь по решению суда, либо по факту признания пени плательщиком. В случае добровольной оплаты пени должником в бухгалтерском учете происходит признание прочего дохода.

Рассматривая специфику бухучета в управляющих организациях, необходимо отметить, что за счет создания последними комплекса объединенных информационных продуктов для решения узкоспециализированных задач, начиная от элементарной программы «Excel» и заканчивая современными типовыми программами «Инфокрафт. Расчет квартплаты», «1-С Бухгалтерия», сформировалась целостная структура бухгалтерского и управленческого учета в виде объемного информационного ресурса, на базе которого можно не только рассчитывать и начислять плату за квартиры, создавать тарифы, но и учитывать всю информацию, собранную о жильцах, необходимую для ведения общехозяйственной деятельности.

Несмотря на специфичность, бухгалтерский учет в секторе ЖКХ какими-либо специализированными нормативно-правовыми актами не регулируется. Отражая операции на счетах бухгалтерского учета, УК руководствуются Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению,

утвержденными Приказом Минфина России № 94н от 31.10.2000г. [6].

В качестве руководящих документов УК используют различные нормы ПБУ, методики, рекомендации, письма Минфина, самостоятельно занимаются разработкой способов ведения бухгалтерского и налогового учета, закрепляя их основы в утверждаемой приказом по предприятию учетной политике, в которой обязательно прописывают порядок отражения на счетах бухгалтерского и налогового учета следующих операций: начисления платы за ЖКУ в разрезе услуг, утвержденных собственниками в договоре управления МКД, и поступления денежных средств в качестве оплаты ЖКУ с указанием применяемого аналитического учета; начислений пени, рассчитываемых в случае нарушения собственниками срока внесения оплаты, и поступлений денежных средств в уплату пени; оплаты государственных пошлин, перечисляемых в бюджет государства при направлении в судебные инстанции заявлений на выдачу судебных приказов о взыскании задолженности; начислений взносов на капремонт и поступлений денежных средств в уплату взносов на специальные расчетные счета, операций расхода целевых средств и средств, поступивших за счет субсидий из бюджетов разного уровня, на выполнение работ капитального характера. Также учетной политикой оговаривается порядок распределения общехозяйственных и общепроизводственных расходов, либо иной, принятый на предприятии порядок распределения затрат.

Управляющие организации вправе избрать как общую систему налогообложения (далее — ОСНО), так и упрощенную (далее — УСНО) при выполнении ряда необходимых условий. При использовании ОСНО необходимо оплачивать налог на прибыль (20%) и налог на добавленную стоимость (далее — НДС). Одновременно с этим, в силу положений ст. 149 Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ) [2] УК освобождается от уплаты НДС при предоставлении коммунальных услуг, производстве работ по содержанию и ремонту МКД с привлечением сторонних подрядчиков.

Управляющие компании, которые находятся на УСНО, не оплачивают НДС и налог на прибыль, но оплачивают отдельный сбор (единый налог), величина которого зависит от объекта налогообложения (доходы или доходы минус расходы) и составляет 6% или 15% соответственно, при этом законами субъектов Российской Федерации могут приниматься в качестве льготы пониженные ставки единого налога. Право использования УСНО федеральное и налоговое законодательство ограничивает утверждением предельных размеров величин доходов за налоговый период и балансовой стоимости основных фондов, составляющих с 2017 года 150 млн. руб., среднесписочной численности персонала, работающего в организации, не превышающей 100 (ста) человек. Нарушение порогов утвержденных предельных величин влечет за собой утрату права применять УСН.

Выбор системы налогообложения является ответственным важным управленческим решением. Применение ОСНО требует наличия в управляющей организации высококвалифицированного персонала, нацеленного на постоянное взаимодействие с налоговыми органами в рамках многочисленных камеральных проверок, требующих поквартального предоставления первичных документов, подтверждающих раздельный учет операций, которые облагаются и не облагаются НДС.

Ответственность за организацию бухучета и соблюдение действующего законодательства РФ при выполнении хозяйственных операций несет руководитель УК, однако если введена должность главного бухгалтера, то в соответствии со ст. 7 Закона № 129-ФЗ [4] именно данное лицо несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухучета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Специфика жилищно-коммунального производства определяет варианты выбора учета взаиморасчетов. Наиболее распространен способ взаиморасчетов, при котором управляющая

организация выступает стороной, оказывающей возмездные услуги, при этом поступающие платежи от собственников составляют выручку организации, а ее затраты составляют расходы на оплату полученных коммунальных ресурсов или услуг других поставщиков, а также собственные расходы компании.

При ином способе взаиморасчетов часть своих обязанностей по сбору платежей УК в качестве Принципала вправе передать по агентскому договору ЕРКЦ, которые в качестве Агента от своего имени или от имени Принципала оказывают посреднические операции по расчету и начислению коммунальных услуг, а также по учету поступивших коммунальных платежей, распределяют поступившую от плательщиков сумму между РСО и УК. В этом случае для учета расчетов Принципал к счету 76 открывает два субсчета: субсчет 5 «Задолженность перед поставщиками ЖКУ» и субсчет 6 «ЕРКЦ». Так как поставщики ресурсов предъявляют УК счет на поставку ресурса, а ЕРКЦ уже оплачивает их на расчетный счет РСО, между компаниями проводятся взаимозачеты в рамках договорных отношений. В общехозяйственной деятельности управляющих организаций не исключено применение такого способа взаиморасчета, при котором Агенту передается функция по сбору платежей в полном объеме.

В настоящее время вступил в силу Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» [5]. В соответствии с данным законодательным актом собственники получили полное право от своего имени принимать на общем собрании МКД решение о заключения прямых договоров ресурсоснабжения. При этом управляющая организация утрачивает функцию исполнителя коммунальной услуги, вводит соответствующие изменения в систему бухгалтерского учета на предприятии, прекращает покупку коммунального ресурса и реализацию последнего, получает возможность направить внутренние ресурсы на осуществление своего основного вида общехозяйственной деятельности, сохраняя при этом обязанность содержания в надлежащем состоянии коммуникаций на границе балансовой принадлежности и контроля за бесперебойной и качественной подачей коммунального ресурса.

Во всей этой новой прогрессивной выстраиваемой схеме важным звеном станет дальнейшее совершенствование системы бухгалтерского учета ЖКХ, которая, руководствуясь основополагающими традиционными принципами ведения учета и используя при этом многочисленные наработанные в жилищно-коммунальном хозяйстве специфические практические решения, создаст все необходимые предпосылки для принятия обоснованных управленческих решений по созданию новой модели качественной и стабильной работы управляющих компаний, заинтересованных в создании комплексных мероприятий, нацеленных на преодоление убыточности, с применением стратегического планирования деятельности на перспективу.

Использованные источники:

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
2. Налоговый кодекс РФ (часть первая) от 31.07.1998г. № 146-ФЗ (ред. от 19.02.2018) // СЗ РФ. № 31. 03.08.1998. Ст. 3824.
3. Федеральный закон РФ от 06.12.2011г. № 402-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О бухгалтерском учете» // СЗ РФ. 12.12.2011. № 50. Ст. 7344.
4. Федеральный закон РФ от 08.08.2001г. № 129-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.01.2018) // СЗ РФ. 13.08.2001. № 33 (часть I). Ст. 3431.
5. Федеральный закон РФ от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» // СЗ РФ. 09.04.2018. № 15 (часть I). Ст. 2030.
6. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н (ред. от 08.11.2010) «Об утверждении Плана

счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению» // Журнал «Экономика и жизнь». № 46. 2000.

7. Зуйков И.С. Особенности финансовой деятельности управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Финансы. — 2018. — № 2. — С. 47.
8. Правовое регулирование управления жилищно-коммунальным хозяйством: монография / колл. авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной. — М.: РУСАЙНС, 2016. — 142 с.
9. Чигрина И.Н. Расходы управляющих организаций ЖКХ в рамках осуществления основной деятельности // Аудит и финансовый анализ. — 2014. — № 5. — С. 81.
10. Юдина Г.А. Особенности учета в управляющих компаниях сферы жилищно-коммунального хозяйства // Аудит и финансовый анализ. 2012, № 4. — С. 41-51.