

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления
(наименование института полностью)

Кафедра «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»
(наименование кафедры)

38.03.01 «Экономика»
(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Бухгалтерский учет, анализ и аудит»
(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Особенности учета и аудита деятельности предприятий в сфере
жилищно-коммунальных хозяйств»

Студент

А.С. Оверченко

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Руководитель

И.В. Усольцева

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. экон. наук, доцент М.В. Боровицкая

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

« ___ » _____ 2018 г.

Тольятти 2018

Аннотация

Современному этапу формирования экономических отношений, свойственна особенность развиваться на основе законов рынка, с неизбежностью проведения радикальных преобразований не только в области обмена, производства и потребления, но и в жилищной сфере.

Основным моментом в данном направлении является - это правильная организация учета поступлений, признание доходов и расходов в сфере жилищно-коммунального хозяйствования, а также проведение внутреннего контроля и аудита деятельности.

Учитывая вышесказанное, выбранная тема данной выпускной квалификационной работы является одной из наиболее актуальных, учитывающей специфику бухгалтерского учета и аудита деятельности организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйствования (далее ЖКХ).

Целью бакалаврской работы является изучение основных вопросов бухгалтерского учета и аудита формирования источников финансирования деятельности и их использования с привлечением практического материала исследуемого предприятия.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие основные задачи:

- раскрыть экономическую сущность источников финансирования деятельности организации и изучить законодательно-нормативную систему регулирования деятельности организаций в сфере ЖКХ;
- рассмотреть порядок формирования отчетной информации об источниках финансирования деятельности организаций в сфере ЖКХ;
- выделить основные методы и процедуры аудита источников финансирования деятельности организаций в сфере ЖКХ;
- дать характеристику практики аудита организаций в сфере ЖКХ на примере исследуемого предприятия.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав и заключения, списка использованных источников, приложений в виде отчетности.

Содержание

Введение	4
1 Экономическая сущность и теоретические аспекты учета источников финансирования деятельности организаций в сфере ЖКХ.....	8
1.1 Основные аспекты понятия и законодательно-нормативное регулирование деятельности организаций в сфере ЖКХ	8
1.2. Варианты управления эксплуатацией жилого фонда и источники их финансирования	16
1.3. Особенности организации учета в управляющих компаниях.....	20
1.4. Особенности системы налогообложения управляющих компаний и отражение информации в отчетности.....	27
2.Организация учета деятельности жилищно-коммунальных хозяйств на примере ООО УК «Управдом»	32
2.1. Техничко-экономическая характеристика ООО УК «Управдом» г.Бузулук	32
2.2. Смета доходов и расходов управляющей компании.....	39
2.3. Организация бухгалтерского учета на исследуемом предприятии	41
2.4. Особенности учетных операций Управляющей компании по капремонту жилых квартир.....	44
3. Внутренние контрольные мероприятия жилищно-коммунальных услуг и пути их совершенствования на примере ООО УК «Управдом».....	49
3.1.Методика проведения проверки предприятий, предоставляющих услуги в сфере ЖКХ	49
3.2. Организация внутреннего контроля и проведение проверки на примере исследуемой организации	55
3.3.Совершенствование аудиторской деятельности в сфере ЖКХ на примере исследуемого объекта.....	62
Заключение	66
Список используемых источников.....	71
Приложения	76

Введение

Современному этапу формирования экономических отношений, свойственна особенность развития на основе законов рынка, с неизбежностью проведения радикальных преобразований не только в области обмена, производства и потребления, но и в жилищной сфере. Началом реформы жилищно-коммунального хозяйства можно считать принятие закона «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г., который наметил переход отрасли на самоокупаемость. На данный момент закон утратил свою силу, но на начальном этапе он внес свою лепту в улучшение положения дел.

Преобразования 1992-2000 гг. оказали влияние на существовавшую систему управления и финансирования жилищно-коммунального хозяйства. Существенно изменились формы собственности на все объекты жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации. Приватизация муниципального и государственного жилья значительно увеличила долю частного жилья, и к 2000 г. она составила более 63 % по сравнению с 33 % в 1996 г., включая жилищно-строительные кооперативы.

Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренная Указом Президента РФ от 28.04.97 г. № 425 дала новый мощный импульс для продолжения реформы. В соответствии с Концепцией реформирования жилищно-коммунального хозяйства для исполнения субъектами и муниципальными образованиями РФ были введены федеральные стандарты перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, утверждаемые ежегодно по экономическим регионам России, а в регионах была проделана работа по подготовке региональных и муниципальных программ реформирования.

Целями реформ жилищно-коммунального хозяйства являются:

- обеспечить условия проживания в соответствии установленных стандартов качества;

- снизить издержки предоставляемых услуг и тарифов при условии выполнения стандартов качества услуг;
- перейти на режим безубыточного функционирования, но при этом смягчить населению процесс реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг.

Приоритетными задачами в части обеспечения граждан России доступным жильем в период до 2030 года являются повышение доступности жилья для населения и уровня комфорта жилищного фонда, обеспечение баланса спроса и предложения на рынке жилья.

Основным моментом в данном направлении является - это правильная организация учета поступлений, признание доходов и расходов в сфере жилищно-коммунального хозяйствования, а также проведение внутреннего контроля и аудита деятельности. Потому что в данной сфере организация учета зависит от выбора формы управления собственников жилья. В организационных формах может возникнуть ситуация о применении учета как коммерческих, так и некоммерческих организаций. А также получение целевых и нецелевых поступлений на осуществление деятельности.

Учитывая вышесказанное, выбранная тема данной выпускной квалификационной работы является одной из наиболее актуальных, раскрывающая специфику бухгалтерского учета и аудита деятельности организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйствования (далее ЖКХ).

Целью бакалаврской работы является изучение основных вопросов бухгалтерского учета и аудита формирования источников финансирования деятельности и их использования с привлечением практического материала исследуемого предприятия.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть экономическую сущность источников финансирования деятельности организации;

- выделить и изучить законодательно-нормативную систему регулирования деятельности организаций в сфере ЖКХ;
- рассмотреть порядок формирования отчетной информации об источниках финансирования деятельности организаций в сфере ЖКХ;
- описать действующую методику целевого финансирования деятельности организаций в сфере ЖКХ;
- изучить существующие модели учета использования средств финансирования и оценить эффективность их применения применительно к учетной системе объекта исследования;
- выделить основные методы и процедуры аудита источников финансирования деятельности организаций в сфере ЖКХ;
- дать характеристику практики аудита организаций в сфере ЖКХ на примере исследуемого предприятия.

В первой главе раскрыты основные вопросы регулирования деятельности организаций в сфере ЖКХ с учетом их специфики функционирования. Особое внимание уделяется раскрытию информации об источниках финансирования, а также отражение их в учете.

Во второй главе дано описание действующей системы бухгалтерского учета источников финансирования деятельности управляющей компании и их использования в соответствии с действующей нормативной и законодательной базы на основе исследуемой организации.

В третьей главе рассмотрены основные вопросы внутреннего контроля деятельности управляющей компании на примере исследуемой организации, даны рекомендации по эффективности использования средств.

Объектом исследования является действующая Управляющая компания ООО УК «Управдом». Предметом исследования являются учет и аудит доходов и их особенности в исследуемой сфере деятельности. В процессе проведения исследования по утвержденной теме использовались действующие законодательные и нормативные акты, а также труды отечественных авторов,

специализирующихся по данной теме. Труды таких авторов как Акимовой Е. В, Ворониной В.М., Тваури Р.Г., Макарова Д. В. и многих других.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав и заключения, списка использованных источников, приложений в виде отчетности.

1 Экономическая сущность и теоретические аспекты учета источников финансирования деятельности организаций в сфере ЖКХ

1.1 Основные аспекты понятия и законодательно-нормативное регулирование деятельности организаций в сфере ЖКХ

Согласно Большой энциклопедии Коммунальное хозяйство представляет собой совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, посёлков и сёл, в городах входит в состав городского хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее ЖКХ) в решающей степени формирует среду обитания человека. В современных городах состояние ЖКХ определяет уровень цивилизованной жизни.

«К объектам жилищно-коммунального хозяйства относятся жилой фонд, гостиницы (за исключением туристических), дома и общежития для приезжих, объекты внешнего благоустройства, искусственные сооружения, бассейны, сооружения и оборудование пляжей, а также объекты газо-, тепло- и электроснабжения населения, участки, цехи, базы, мастерские, гаражи, специальные машины и механизмы, складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства социально-культурной сферы, физкультуры и спорта. Степень развития и объем деятельности коммунального хозяйства непосредственно влияют на уровень благосостояния населения, бытовые условия его жизни, санитарно-гигиенические условия и чистоту водного и воздушного бассейнов, а также на уровень производительности труда.» [1]

«Переход экономики России на «рыночные рельсы» сопровождался глубокими трансформационными изменениями во всех сферах жизни нашего общества. Результатом стал отказ государства от многих направлений социальной поддержки населения и в первую очередь сокращение расходов

бюджетов на финансирование ЖКХ, а также в передачи части услуг предпринимателям или создание честно-государственных фирм, которые, как правило, были заинтересованы в обогащении и, чаще всего, не заботились о качестве услуг и возобновлении основных фондов.»[18] Жилищное и коммунальное хозяйство представляет собой многоотраслевое хозяйство, в котором переплетаются все социально-экономические отношения по жизнеобеспечению населения и удовлетворению потребностей производственных отраслей и сферы услуг:

- жилищный и не жилищный фонд зданий и сооружений необходимый для проживания населения и пользования в других целях;
- санитарно-технические предприятия в ведении которых находятся инфраструктуры по обслуживанию водопроводов, канализаций, предприятий по уборке территорий и санитарной очистки домовладений, и другие сооружения;
- транспортные предприятия в ведении которых находятся инфраструктуры по обслуживанию городского общественного пассажирского транспорта, водного транспорта местного назначения;
- энергетические предприятия в ведении которых находятся инфраструктуры по обслуживанию электрических, газовых и теплофикационных распределительных сетей, отопительных котельных, ТЭЦ и электростанций, обслуживающих населённые пункты.

За последние годы жилищно-коммунальное хозяйство превратилось в крупнейшую, интенсивно развивающуюся на плановой основе отрасль, использующую современные научно-технические достижения.

Механизм спроса и предложений не действует в сфере жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), зачастую возникают одни, а прилагают совсем другие.

Рассмотрим основные свойства рынка коммунальных услуг, которые представляют сложность для конкуренции.

Во-первых, это насущный и уникальный характер потребления услуг (свойство незаменимости), который не позволяет потребителям отказываться от услуг или сокращать их потребление при повышении цены услуг либо увеличивать их потребление, при снижении цены услуг. Потребители скорее пойдут на сокращение своих расходов на пищу, одежду и т. п. для того, чтобы не прекращали подачу воды, тепла, газа, электроэнергии.

Во-вторых, это доступность услуг потребителям в любое время, когда у них возникает потребность в таких услугах (свойство бесперебойности и надежности предоставления услуг). «Провести четкую границу между имуществом управляющей компании и собственником жилого помещения юридически возможно, физически же весьма сложно. Еще более сложным является согласовать доступ к сетям энергоснабжения из-за конструктивных особенностей здания и личной жизни граждан.» [19]. Ограничение доступности при помощи изменения цены не приводит в действие механизм спроса и предложения, а превращает цены в инструмент социальной дискриминации населения.

В-третьих, это возможность удовлетворения потребностей в услугах в полном объеме (свойство насыщения потребностей), которая является одним из важных показателей качества коммунального обслуживания, обеспечивает общую доступность услуг. Независимо от того, какое количество услуг реализуется в тот или иной момент времени, спрос и предложение услуг должны быть уравновешены. «Огромной проблемой является учет и контроль потребления собственниками жилья энергоресурсов, а также учет и контроль качества предоставляемых услуг и энергоресурсов управляющей компанией. Зачастую проведение ремонтных работ в отдельно взятой квартире непосредственно затрагивает минимум ближайших соседей, а максимально жильцов всего дома.» [19].

В-четвертых, это жесткая связь между производством и потреблением услуг, взаимовлияние и взаимозависимость данных процессов между собой, не

перемещаемость производственных фондов коммунальных предприятий, что исключает возможность свободы выбора услуг.

В сфере коммунальной деятельности цену задают регулирующие органы, а предложение услуг на уровне насыщения потребностей является одним из технологических параметров системы инженерных коммуникаций, иными словами, является свойством, органически присущим рынку коммунальных услуг.

Вся деятельность ЖКХ основывается на нормативной законодательной базе. Не соблюдение установленных норм и действий может привести к серьезным нарушениям.

На сегодня реформа ЖКХ, проводимая правительством России согласно правовой основы Жилищного Кодекса РФ, подразумевает под собой модернизацию всего жилищно-коммунального хозяйства страны.

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу

договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Статья 39 ЖК РФ указывает, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной

воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг.

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Содержание общего имущества обеспечивается:

- а) собственниками помещений - за счет собственных средств;
- б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;
- в) собственниками жилых помещений - физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки

граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций - за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

При определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и

(или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно. В таблице 1 представлена краткая информация о системе регулирования сферы ЖКХ.

Таблица 1.

Система регулирования учета деятельности организаций в сфере ЖКХ

Уровни регулирования	Примеры нормативных актов
1	2
Законодательный	<ol style="list-style-type: none">1. Конституция Российской Федерации (ст. 30, право на объединения)2. Налоговый кодекс Российской Федерации (в редакции от 28 декабря 2010 г.)3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016)4. Федеральный закон от 08.08.2001 №129-ФЗ (ред. от 03.12.2011) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2012).4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.09.2017) "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"5. Другие

1	2
Нормативный	1. Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ) 2. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению"
Локальные акты организации	1. Учетная политика 2. Правила внутреннего трудового распорядка 3. Положение о защите персональных данных и др.

Эксплуатация современного многоквартирного дома (МКД) требует решения многочисленных задач, главные из которых – обеспечение потребностей собственников помещений в коммунальных услугах, техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

1.2. Варианты управления эксплуатацией жилого фонда и источники их финансирования

В этих целях собственники помещений должны выбрать способ управления многоквартирным домом. Варианты предусмотрены в пункте 2 статьи 161 Жилищного кодекса. Вниманию достойны наиболее распространенные – это когда управление осуществляет товарищество собственников жилья (далее ТСЖ) либо управляющая организация. Последнюю обычно именуют управляющей компанией (далее УК). Это юридические лица, функционирование которых немыслимо без отлаженного бухгалтерского учета. Возможные варианты управления схематично представлены на рисунке 1.



Рис. 1. Возможные варианты управления многоквартирным домом

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного Кодекса. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. [2]

Управляющая компания – это коммерческая организация. По договору управления за плату она обязуется: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД; предоставлять коммунальные услуги владельцам помещений.

ТСЖ и УК применяют один код экономической деятельности 70.32, но ТСЖ применяет 70.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда», а УК 70.32.2 – «Управление эксплуатацией нежилого фонда»).

Собственники квартир МКД самостоятельно выбирают форму управления: УК или товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ).

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. [2]

Если ТСЖ не создается, то собственниками выбирается управляющая компания. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. [2]

Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

Средства поступлений ТСЖ состоят из (п. 2 ст. 151 ЖК РФ):

- обязательных платежей,
- вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества;
- субсидий (на обеспечение эксплуатации общего имущества, ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и др.);
- прочих поступлений.

Средства обязательных платежей и (или) взносов ТСЖ направляет на оплату расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на оплату коммунальных услуг (п. 5 ст. 155 ЖК РФ). Доходов они не образуют.

Средства поступлений УК, поступившие от собственников жилищного фонда, рассматриваются как полученные доходы управляющей компании, а все издержки возникшие в результате деятельности, связанные на прямую с получением вышеназванных доходов, признаются расходами УК.

Если на общем собрании собственники выбирают Управляющую компанию, то с каждым собственником помещения заключается договор управления. Договор оформляется на тех условиях, которые указаны в решении общего собрания. Одной из сторон договора являются собственники помещений МКД, но в том случае если их количество составляет 50% голосов от общего числа голосов собственников дома.

Договор обязывает УК за установленную плату предоставлять услуги и выполнять соответствующие работы собственникам в течение согласованного срока. Данные услуги и работы должны выполняться в соответствии требований о надлежащем содержании общего имущества МКД. А также предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления.

Договор должен отражать информацию о порядке определения цены договора, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения и размере платы за коммунальные услуги. А также порядок внесения установленной

платы. Условия договора должны выполняться по отношению ко всем собственникам помещений в МКД.

Однако в любом случае бремя расходов по содержанию общего имущества МКД несут собственники помещений. А деятельность по управлению многоквартирными домами регламентируется едиными правилами, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

Статус коммерческой либо некоммерческой организации определяет особенности бухгалтерского учета и налогообложения ее деятельности.

1.3. Особенности организации учета в управляющих компаниях

Управляющая компания (далее — УК) — коммерческая структура, которая создается с целью управления и содержания многоквартирных домов (далее — МКД) в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Чаще всего УК не только предоставляет свои услуги по содержанию МКД, но и является посредником между собственниками квартир и ресурсоснабжающими организациями.

Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее - ГК) указывает, что юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (коммерческие организации) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (некоммерческие организации). [2]

Основным нормативным документом, устанавливающим статус коммерческих и некоммерческих организаций, является часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Организация должна иметь учредительные документы, устав предприятия. Имеет право открывать счета в банках на территории России и за

рубежом. Исходя из этого имущество должно находиться на самостоятельном балансе или утвержденной смете организации. Для придания юридической силы документам должна иметь печать организации с полным наименованием.

Учредительные документы оформляются по всем установленным правилам. То есть в них должны быть указаны реквизиты организации, характер ее деятельности, место нахождения, органы управления, порядок и условия приема в члены общества, а также порядок использования имущества и другие основные юридически обоснованные положения. Организация создается изначально без ограничения срока ее деятельности. Имеет право открывать филиалы и представительства как на территории России, так и за рубежом. Руководители филиалов и представительств действуют на основании доверенностей, выданных организацией.

Решением учредителей организация может быть реорганизована путем слияния или присоединения, а также других возможных вариантов изменений.

Необходимо отметить, что деятельность в сфере ЖКХ не относится к прибыльной и целью ее не является получение прибыли. Поэтому каждая компания старается принимать на обслуживание несколько многоквартирных домов. Исходя из критериев величины дохода управляющие организации не имеют возможности применять упрощенную систему налогообложения. Налоги уплачивают в соответствии с общим режимом налогообложения.

Исходя из вышеизложенного следует, что управляющей компании практичнее организовывать бухгалтерский учет по схеме оказания возмездных услуг и выполнения работ по договору подряда. Подобный подход применим как в целях бухгалтерского учета, так и в целях налогообложения. Подробности – в постановлении ФАС Дальневосточного округа от 29.01.2014 № Ф03-6635/2013.

Рассмотрим порядок бухгалтерского учета управляющих компаний.

Бухгалтерский учет предприятий жилищно-коммунальных хозяйств не имеет отдельной законодательной базы. На основании норм ПБУ, методик, рекомендаций и разъясняющих писем Минфина компании жилищно-

коммунальных хозяйств самостоятельно разрабатывают способы ведения бухгалтерского и налогового учета и закрепляют их в локальном нормативном документе — учетной политике компании.

Требования к учетной политике нечем не отличаются от требований по отношению коммерческих организаций. Поэтому процедуры и структура учетной политики установлены согласно нормативной базы России. Учетная политика должна раскрывать как методическую часть ведения учета в компании, так и организационную ее часть. Учетная политика утверждает нюансы учетных процессов касающихся жилищно-коммунальных услуг, документальное их оформление, структуру внутренней отчетности, а также перечень налоговой отчетности. Учетная политика утверждается руководителем компании.

При организации учета компания может использовать различные формы ведения бухгалтерского учета, в частности автоматизированную. При этом утверждается электронный документооборот и право электронной подписи.

Рассмотрим некоторые нюансы ведения учета основных его разделов.

Основными документами по учету выполненных работ и предоставленных услуг являются «Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД». Которые подписывает председатель совета многоквартирного дома (подп. 4 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Учет материально-производственных запасов (далее МПЗ) ведется в соответствии с нормами ПБУ 5/01 и осуществляется с использованием счета 10 «Материалы». Поступление МПЗ фиксируется проводкой Дт 10 Кт 60 (71), списание материалов отражается проводкой - Дт 20 (25, 26) Кт 10 и оформляется требованием-накладной.

Учет затрат ведется на основании ПБУ 10/99 (утв. приказом Минфина от 06.05.1999 № 33н). Расходы, направленные на ремонт и обслуживание общедомового имущества, фиксируются в Дт 20 счета в корреспонденции со счетами расчетов с поставщиками, подотчетными лицами и т. д., проводками

Дт 20 Кт 10 (60, 68, 69, 70, 71, 76 и пр.). При этом если УК содержит несколько подразделений, к каждому из которых относится большее или меньшее количество домов, то учет затрат нужно организовать в разрезе каждого подразделения и каждого дома. Структура счета учета затрат схематично представлена на рисунке 2.

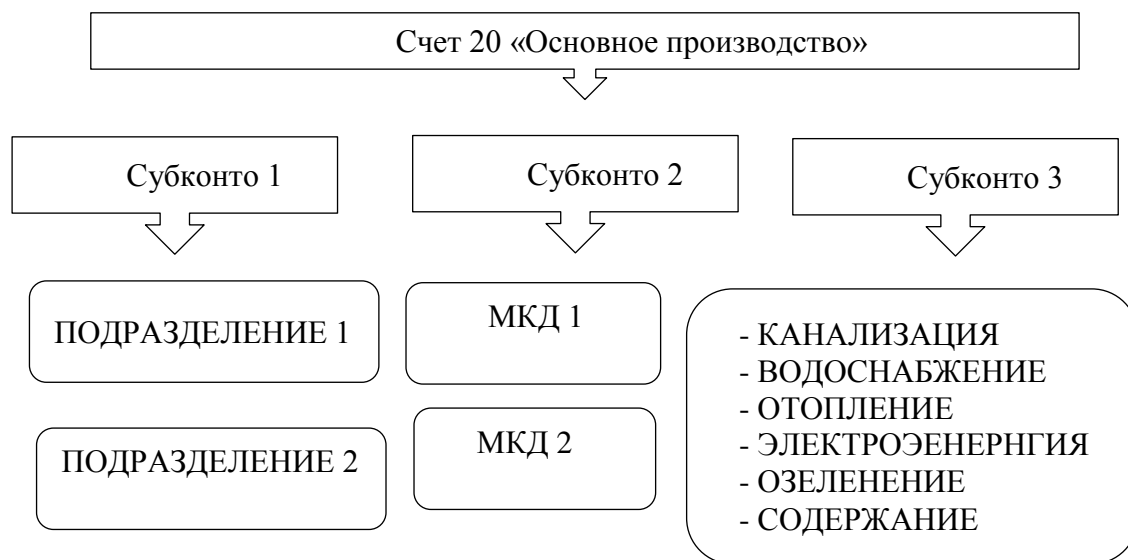


Рис. 2. Структура счета 20 «Основное производство» Управляющей компании

Затраты, относящиеся непосредственно к управлению каждым структурным подразделением, собираются на счете 25 «Общепроизводственные расходы» по статьям расходов: амортизация, оплата труда, страховые взносы, аренда и пр.

Все управленческие издержки на обслуживание аппарата управления относятся в дебет счета 26 «Общехозяйственные расходы».

По итогам месяца сальдо 25 и 26 счета закрывается в Дт 20 «Основное производство», а 20 «Основное производство» распределяется в себестоимость продаж Дт 90.2.

Поскольку работа УК предусматривает несколько вариантов осуществления взаиморасчетов как с жителями МКД, так и с ресурсоснабжающими компаниями, то и нюансы их учета различны.

Рассмотрим основной и самый распространенный из них, закрепленный в п. 6.2 ст. 155 ЖК РФ, когда Управляющая компания является стороной договора о возмездном оказании услуг. В данном случае все поступления от собственников МКД относятся к выручке компании, а произведенные расчеты за ресурсы, услуги сторонних организаций и т. п. — к расходам.

Проводки по операциям представлены в таблице 2.

Таблица 2.

Корреспонденции счетов по операциям учета платежей собственников жилья

№ п/п	Проводка		Содержание факта жизни предприятия
	Дт	Кт	
1	20 (25)	60	Поступили коммунальные услуги от ресурсоснабжающей компании
2	19	60	Выделен входной НДС
3	68	19	НДС принят к вычету
4	62	90.1	Начислены платежи в УК потребителям
5	90.3	68	Начислен НДС
6	90.2	20	Списаны издержки
7	50 (51)	62	Поступили платежи от собственников
8	60	51	Оплата услуг ресурсоснабжающей компании

Если же Управляющая компания получает из бюджета целевые денежные средства, например, на капитальный ремонт или иные дотации, то данные расчеты фиксируются на счете 86 «Целевое финансирование». По кредиту счета отражаются полученные целевые средства, а по дебету их использование.

Проводки по операциям будут следующие:

➤ Дт 50 (51) Кт 86 — получены целевые денежные средства из бюджета.

➤ Дт 20 Кт 10 (60) — списаны материалы (получены услуги) на выполнение целевых работ.

➤ Дт 86 Кт 20 — фактически понесенные издержки отражены в составе целевых средств.

Информация о целевом поступлении и использовании средств, полученных организацией для обеспечения деятельности, раскрывается в Отчете о целевом использовании средств в соответствии с утвержденной в установленном порядке сметой поступлений и расходов.

В форме Отчета в числе поступлений предусмотрены виды целевых поступлений:

- целевые взносы (строка 6220);
- добровольные имущественные взносы и пожертвования (строка 6230).

Минфин рекомендовал отражать информацию исходя из сумм, принятых к бухгалтерскому учету в отчетном периоде. Если же в отчетном периоде были приняты поступления, которые фактически относятся к будущему периоду либо периоду, предшествующему отчетному, целесообразно выделять информацию о них отдельно (в дополнительных строках, открываемых к предусмотренным формой отчета строкам). Однако делать это нужно лишь в том случае, если сведения о таких поступлениях являются существенными. Соответственно, в учетной политике следует определить критерий существенности, исходя из которого будет проводиться такая оценка.

Суммы бюджетного финансирования (субсидий, средств бюджета и др.) следует отражать по строке 6250 "Прочие", к которой также целесообразно предусмотреть дополнительные строки, детализирующие состав этих поступлений.

В результате по строкам 6210 - 6250 Отчета о целевом использовании полученных средств, по сути, будет развернут кредитовый оборот по счету 86 «Целевое финансирование». Сумма показателей строк 6210 - 6250, которая заносится в строку 6200 "Всего поступило средств", должна совпадать с величиной кредитового оборота по счету 86 «Целевое финансирование» за отчетный год.

Так, по группе статей "Расходы на целевые мероприятия" должна отражаться информация о целевых средствах, направленных (использованных) на выполнение целевых программ.

Таким образом, по строкам 6310 - 6350 должны быть расшифрованы направления использования целевого финансирования в объеме, соответствующем дебетовому обороту по счету 86 «Целевое финансирование». Именно эта сумма показывается в строке 6300 «Всего использовано средств» Отчета.

Наконец, остаток средств на конец года (по строке 6400) должен соответствовать кредитовому сальдо счета 86 «Целевое финансирование» по состоянию на 31 декабря отчетного года (с учетом проводок по реформации баланса и переносу чистой прибыли отчетного года на увеличение целевого финансирования). Кроме того, остатки средств на начало и конец отчетного года должны быть равны показателю раздела III «Целевое финансирование» бухгалтерского баланса.

Существует несколько причин для образования кредитового сальдо по счету 86 «Целевое финансирование». Во-первых, возможно получение целевого финансирования программ, рассчитанных не на один год. Тогда вполне логично, что на конец года остались неиспользованные средства, предназначенные для покрытия расходов, которые будут понесены в следующих годах. Во-вторых, в ряде случаев возникает экономия средств, то есть ситуация, когда фактически на какие-либо цели было потрачено меньше средств, чем было предусмотрено сметой (и, соответственно, принято в расчет при установлении размеров взносов или обязательных платежей членов). В-третьих, может быть получена прибыль от осуществления предпринимательской (хозяйственной) деятельности, которая будет использоваться в следующем году (которая не была полностью использована в текущем году).

В связи с этим рекомендуем представлять дополнительную расшифровку остатка средств на конец периода (строки 6400) в разрезе отдельных видов

финансирования (то есть в разрезе субсчетов, открытых к счету 86 «Целевое финансирование», на которых, собственно, и образовались соответствующие кредитовые сальдо). Это повышает информативность Отчета для пользователей.

1.4. Особенности системы налогообложения управляющих компаний и отражение информации в отчетности

Договорные отношения между управляющей компанией, собственниками жилых помещений и ресурсоснабжающими организациями могут быть построены по различным схемам. Возможны как прямые договоры, так и посреднические. От применяемой формы договорных отношений будет зависеть и порядок налогообложения операций, осуществляемых управляющей компанией.

Статья 346.12 НК РФ устанавливает, что «организация имеет право перейти на упрощенную систему налогообложения, если по итогам девяти месяцев того года, в котором организация подает уведомление о переходе на упрощенную систему налогообложения, доходы, определяемые в соответствии со статьей 248 настоящего Кодекса, не превысили 112,5 млн. рублей.» [1]

Не вправе применять упрощенную систему налогообложения:

- 1) организации, имеющие филиалы;
- 2) банки;
- 3) страховщики;
- 4) негосударственные пенсионные фонды;
- 5) инвестиционные фонды;
- 6) профессиональные участники рынка ценных бумаг;
- 7) ломбарды;

8) организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся производством подакцизных товаров, а также добычей и реализацией полезных ископаемых, за исключением общераспространенных полезных ископаемых;

9) организации, осуществляющие деятельность по организации и проведению азартных игр; [1]

10) нотариусы, занимающиеся частной практикой, адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, а также иные формы адвокатских образований и другие.

В официальный перечень УК не входят, следовательно, их рассматривать необходимо на общих основаниях по отношению к юридическим лицам. Поэтому основными критериями будут размер доходов, численность – не более 100 человек, остаточная стоимость основных средств, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, не превышает 150 млн. рублей.

Понятно, что если управляющая компания на УСН, это накладывает на нее определенные обязанности в части контроля над величиной выручки. Это связано с тем, что спецрежим может применяться налогоплательщиком до тех пор, пока доходы текущего периода не превысили установленного размера. Как только произойдет превышение, налогоплательщик будет считаться утратившим право на применение упрощенной системы налогообложения с начала того квартала, в котором допущено превышение суммы доходов.

Применение посреднической схемы договорных отношений позволяет существенно сократить размер доходов, получаемых управляющей компанией. Кроме того, действуя в интересах третьего лица, посредник в целях своего налогообложения не обязан подтверждать понесенные расходы. Что также ведет к упрощению и учетной работы, и расчета налоговых обязательств.

Доходом как объектом налогообложения при применении УСНО налогоплательщиками признается выручка. Согласно статьи 249 НК РФ «Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.» [1].

Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.02.2017) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" устанавливает требования к видам, порядку, способам и срокам раскрытия информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее соответственно - управляющие организации, договор управления), товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления (далее соответственно - товарищество, кооператив, информация).

Под раскрытием информации в настоящем документе понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

Согласно п. 3 Приказа Министерства финансов РФ N 66н от 02.07.2010 г. организации самостоятельно определяют детализацию показателей по статьям отчетов, предусмотренных данным документом.[38]

Управляющая организация обязана раскрывать следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным отдельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными

домами (по данным отдельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома, а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) и другая информация.

Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке.

Управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации или органа исполнительной власти субъекта РФ, или сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в полном объеме в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания), в случае если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

2. Организация учета деятельности жилищно-коммунальных хозяйств на примере ООО УК «Управдом»

2.1. Технико-экономическая характеристика ООО УК «Управдом» г.Бузулук

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Управдом» (далее - УК «Управдом») было создано 26 мая 2015 года и действует с августа 2015 года.

Целью создания УК «Управдом», как следует из Устава, являлось удовлетворение общественных потребностей в услугах, работах, товарах, связанных с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилого и нежилого фонда, объектов инженерной инфраструктуры городов, поселков и иных населенных пунктов, предоставление коммунальных услуг, строительство объектов жилищно-коммунального назначения, решение вопросов, отнесенных пунктами 15.1. и 17 части 1 статьи 15 Федерального закона. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ от 06.10.2003 г. к компетенции администрации муниципального образования г. Бузулук Оренбургской области (далее - МО г. Бузулук).

Уставный капитал УК «Управдом» составляет 10 тыс. руб. УК «Управдом» находится по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. Герасимовская, 30а.

Основным видом деятельности УК «Управдом», имеющей статус микропредприятия (в реестре субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – МСП) с 1 августа 2015 года), является управление недвижимым имуществом за вознаграждение на договорной основе. Также в Уставе УК «Управдом» предусмотрена возможность деятельности еще по 23 направлениям.

В своей деятельности УК «Управдом» руководствуется: Конституцией

Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными документами исполнительной власти Российской Федерации, законодательными и нормативными актами Оренбургской области, нормативно-правовыми актами МО г. Бузулук. УК должна взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом [17].

На основании приказа Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области УК «Управдом» выдана лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 056 00160 от 21.07.2017 г.

В настоящее время УК «Управдом» обслуживает 24 многоквартирных жилых дома, расположенных в г. Бузулук по улицам Иркутская, Липовская, Огородная, Октябрьская, Рабочая, Суворова, Фрунзе, Чапаева, Шевченко, 3-й и 4-й микрорайоны.

Согласно заключенным договорам с собственниками помещений МКД, а также с нанимателями, УК «Управдом» обеспечивает благоприятными и безопасными условиями проживания граждан в МКД, обеспечивает сохранность, управление, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в этих домах, а также обеспечивает собственников и нанимателей жилищными и коммунальными услугами.

УК «Управдом» оказываются также услуги по приемке зданий в эксплуатацию от застройщика, согласованию и оформлению необходимых документов для подключения инженерных систем объектов недвижимости по постоянной схеме, по регистрации товариществ собственников жилья (ТСЖ) как на объектах, сданных в эксплуатацию, так и на объектах незавершенного строительства.

УК «Управдом» заключает агентские договоры на комплексное техническое обслуживание помещений в МКД. Предметом договора является обязанность управляющей компании от своего имени заключать договоры с

исполнителями и за счет заказчика оплачивать техническое обслуживание помещений, аварийно-диспетчерское обслуживание, сбор и вывоз мусора, санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории МКД, обслуживание инженерных сетей до границы эксплуатационной ответственности.

Основной перечень поставщиков коммунальных услуг ООО УК «Управдом» и жильцов много квартирных домов на основании заключенных договоров представлены в таблице 3.

Таблица 3.

Поставщики коммунальных услуг ООО УК «Управдом»

№ п/п	Наименование	Виды предоставляемых услуг
1	МУП «Водоканализационное хозяйство г. Бузулука»	Водоснабжение и водоотведение
2	ООО «Бузулуктеплосбыт»	Теплоснабжение
3	ООО «Саночистка»	Погрузка, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов
4	Бузулукское предприятие коммунальных электрических сетей	Электроснабжение

После заключения договора с заказчиком УК «Управдом» передает функции своего полномочного представителя компании по эксплуатации и заключает с ней договор агентирования. На основании договоров организация по эксплуатации от своего имени выполняет необходимые действия подбирая подрядчиков и заключая с ними договора по вывозу бытового мусора, эксплуатации пускозарядных устройств, уборки мест общего пользования, противопожарной безопасности, обслуживанию вентиляции и других видов услуг. Но Управляющая компания в первую очередь обеспечивает контроль за полнотой и качеством обслуживания.

В домах, находящихся в управлении управляющей компании, договоры заключены с каждым собственником МКД.

Эксплуатационные расходы УК «Управдом» определяются по тарифам,

установленным постановлениями правительства Оренбургской области и администрации МО г. Бузулук, которые указываются в приложении к договору ежегодно. Расходы на коммунальные услуги рассчитываются исходя из фактических объемов потребления согласно выставленным счетам поставщиками услуг. При этом УК «Управдом» обеспечивает предоставление жильцам МКД всех положенных законодательством льгот на оплату коммунальных услуг.

УК «Управдом» проводит работу с жильцами МКД, обращающимися в управляющую компанию по различным вопросам, в том числе о порядке и размере платежей за ЖКУ, льготах и т.п.

Письменные обращения жильцов МКД обрабатываются специалистами управляющей компании в установленный законодательством 30-дневный срок, ответ направляется письмом по почте.

При анализе финансово-хозяйственной деятельности организации выяснилось, что за исследуемый период произошли кардинальные изменения. Источником аналитических процедур является бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах. Анализ показателей отчетности представленный в таблице 4, дает характеристику показателей на отчетную дату, в частности анализировался период 2015-2017 гг. Сравнительный анализ 2015-2016 года показывает, что все активы организации имеют динамику в сторону повышения, это произошло потому что организация начала свою деятельность в 2015 году. Значительной рост уже не наблюдается в последующем 2017 году. Прослеживается стабильная динамика в сравнении 2016 г. с 2017 г. Так, например, имеет место существенное увеличение по таким активам организации как: материальные внеоборотные активы, увеличение составляет 1858 тыс.руб., запасы на 1841 тыс.руб., финансовые и другие оборотные активы на 7718 тыс.руб.. Но в пассиве произошло несколько не совсем благоприятное увеличение такой статьи баланса, как кредиторская задолженность, которая увеличилась на 9099 тыс. руб..

Таблица 4.

Основные показатели отчетности ООО УК «Управдом» за 2015-2017 гг.,
тыс.руб.

Показатели отчетности	Исследуемый период			Отклонения	
	2015	2016	2017	2015/ 2016	2016/ 2017
Материальные внеоборотные активы	-	1858	1858	+1858	-
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы	-	-	-	-	-
Запасы	364	2205	2756	+1841	+551
Денежные средства и денежные эквиваленты	400	280	430	-129	+150
Финансовые и другие оборотные активы	4182	11900	11601	+7718	-299
Капитал и резервы	909	3099	4500	+2190	+1401
Долгосрочные заемные средства	-	-	-	-	-
Другие долгосрочны обязательства	-	-	-	-	-
Краткосрочные заемные средства	4	12	15	+8	+3
Кредиторская задолженность	4033	13132	12130	+9099	-1002
Другие краткосрочные обязательства	-	-	-	-	-
Валюта баланса	4946	16243	16645	+11297	+402

Схематично динамика показателей актива баланса организации представлена на рисунке 3.



Рис.3. Диаграмма динамики показателей актива баланса ООО УК «Управдом» за период 2015-2017 гг.

Схематично динамика показателей пассива баланса организации представлена на рисунке 4.

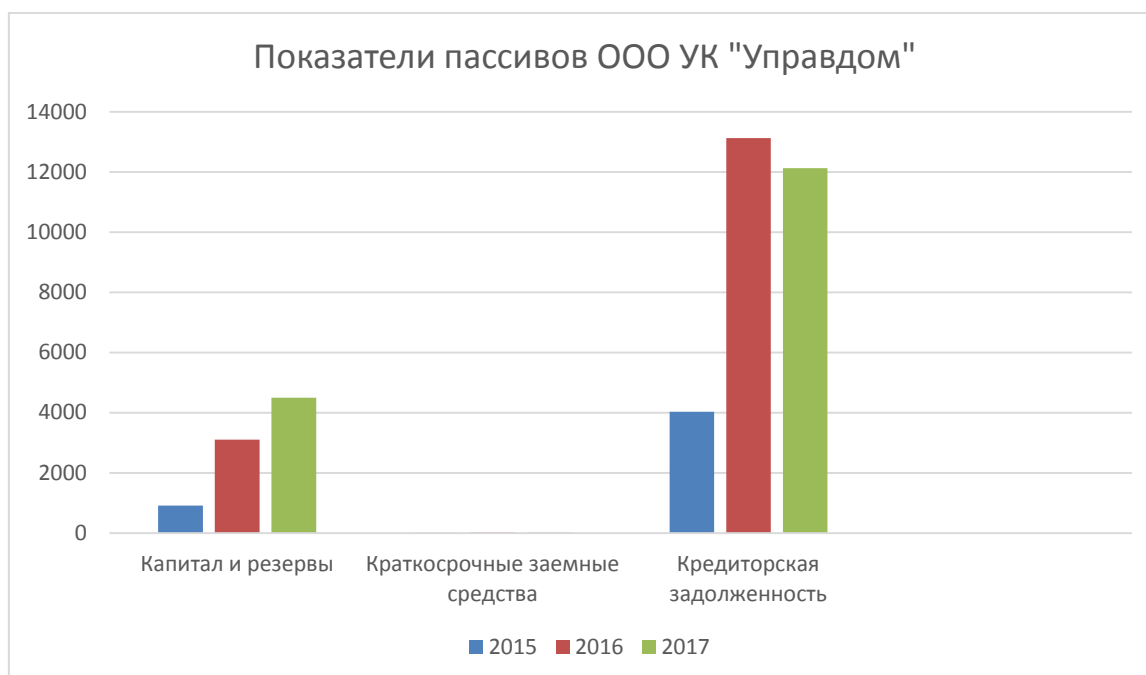


Рис.4. Диаграмма динамики показателей пассива баланса ООО УК «Управдом» за период 2015-2017 гг.

Анализ показателей баланса по удельному весу показал, что организация имеет значительные статьи на протяжении всего исследуемого периода это «Финансовые и другие оборотные активы» и «Кредиторская задолженность».

Статья «Финансовые и другие оборотные активы» менялась по удельному весу сторону уменьшения в пределах от 84,55 % до 69,70%. Статья «Кредиторская задолженность» менялась по удельному весу сторону уменьшения в пределах от 81,54 % до 72,87 %.

Статья актива «Запасы» показала динамику в сторону увеличения от 7,36 % до 16,56 %. Статья актива «Денежные средства и денежные эквиваленты» показала хаотичную динамику, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, так в период 2015 г. удельный вес ее составил 8,09 %, в 2016 – 1,72%, а в 2017г. произошло увеличение до 2,58 %.

Статья пассива «Капитал и резервы» показала динамику в сторону увеличения от 18,38 % до 27,04 %. Статья пассива «Краткосрочные заемные

средства» не существенная по удельному весу, но ее анализ показал, что она также является нестабильной. В таблице 5 представлен анализ статей баланса по удельному весу.

Таблица 5.

Удельный вес основных статей баланса УК «Управдом» за 2015-2017 гг., тыс.руб.

Показатели отчетности	Исследуемый период			Отклонения		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Материальные внеоборотные активы	-	1858	1858	-	11,44	11,16
Запасы	364	2205	2756	7,36	13,58	16,56
Денежные средства и денежные эквиваленты	400	280	430	8,09	1,72	2,58
Финансовые и другие оборотные активы	4182	11900	11601	84,55	73,26	69,70
Капитал и резервы	909	3099	4500	18,38	19,08	27,04
Краткосрочные заемные средства	4	12	15	0,08	0,07	0,09
Кредиторская задолженность	4033	13132	12130	81,54	80,85	72,87
Валюта баланса	4946	16243	16645	100 %	100%	100%

Схематично анализ динамики показателей актива и пассива баланса организации по удельному весу представлен на рисунке 5.



Рис.5. Диаграмма динамики по удельному весу показателей актива и пассива баланса ООО УК «Управдом» за период 2015-2017 гг.

2.2. Смета доходов и расходов управляющей компании

Хотя управляющая компания является коммерческой организацией основным документом, отражающим финансово-хозяйственную деятельность, является смета доходов и расходов, которую составляет бухгалтер организации.

Смета управляющих организаций представляет собой четкий бухгалтерский план, согласно которому в бюджет управляющей компании будут поступать доходы и отчисляться расходы. Смета – это один из самых простых финансовых планов.

Являясь коммерческими организациями, Управляющие компании вправе получать вознаграждения за свою деятельность. Вознаграждение выплачиваются в виде денежных средств и является основным доходом организации, которое оговаривается в смете.

Размер и порядок выплаты прописывается в договоре управления. Управляющая компания самостоятельно начисляет себе вознаграждение, удерживая его из суммы платежей, поступающих от жильцов дома. Цена вознаграждения управляющей компании не может превышать 10 % от общего тарифа на содержание и текущий ремонт дома.

Прибыль управляющей компании складывается из нескольких категорий.

Первая - платежи, поступающие от собственников жилья. Ежемесячно все жильцы платят деньги на содержание дома. Они указываются в каждой квитанции, прописаны, как плата за содержание и управление домом.

Вторая - суммы платежей от деятельности посреднического характера, т.е. управляющие организации собирают деньги с жильцов за все коммунальные услуги, а потом получают агентские вознаграждения от компаний, которые занимаются ресурсоснабжением многоквартирных домов.

Третья - средства, поступающие от собственников, помимо квартирной платы. Например, на установку сантехнического оборудования, сломанного по вине жильцов или на дополнительный ремонт в квартирах.

Четвертая – поступающие платежи от арендаторов помещений. Арендаторы оплачивают не только арендную плату, но и коммунальные услуги.

Управляющая компания обязана выполнять ряд требований перед собственниками жилых помещений. Эти обязанности четко прописаны в договоре между жильцами и организацией.

Согласно договорам УК «Управдом» предоставляет комплекс услуг по содержанию объектов недвижимости:

- полное техническое обслуживание инженерных систем зданий (отопления, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования), лифтового систем коллективного теле-, радиоприема;
- санитарное содержание мест общего пользования;
- уборку прилегающих территорий;
- сбор и вывоз бытового мусора;
- обеспечение санитарно-эпидемиологической безопасности зданий, охраны жилых и нежилых зданий.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме[17].

В смете четко прописываются все пункты (соответствующие обязанностям), которые ведут за собой расходную и доходную часть бюджета. При составлении сметы учитывается площадь всего дома, количество жилых и нежилых помещений.

В смету входят следующие пункты:

- платежи ресурсоснабжающим компаниям. Исходя из заключенных договоров, рассчитывается сумма оплаты.

- расходы, относящиеся к содержанию общего имущества. Это работа по уборке прилегающих территорий и общедомовых площадей (лифтов, подъездов), вывоз мусора, подготовка к зимнему периоду времени и др.,
- расходы по ремонту дома, складывающиеся из оплаты услуг подрядчиков, проводящих ремонтные работы.
- расходы, касающиеся работы самой управляющей компании. Этот пункт включает в себя материальные расходы в управляющей компании, отчисления на заработную плату другие социальные нужды работников, амортизация различного оборудования, используемого управляющей компанией, другие расходы, которые связаны с предоставлением услуг по обслуживанию дома,
- расходы, направляемые на капитальный ремонт, складывающиеся из оплаты услуг подрядчиков, производящих капремонт.

Управляющая компания должна предоставлять смету по требованию собственника жилья. Лучше будет, если жильцы обратятся в управляющую организацию коллективно.

2.3. Организация бухгалтерского учета на исследуемом предприятии

Ведение бюджета управляющей организации – это важная деятельность, которую ведут бухгалтеры. Управляющая компания предоставляет отчеты, платит соответствующие налоги.

Документацию, доходную и расходную часть бюджета проверяет налоговая инспекция, поэтому управляющие компании должны соблюдать все правила по ведению бюджета.

Исследуемое предприятие относится к микропредприятию, поэтому все функции по составлению сметы и контролю за выполнением установленных

размеров показателей возлагаются на главного бухгалтера организации.

Главный бухгалтер ООО УК «Управдом» руководствуется действующим законодательством, а также выполняет распоряжения руководителя организации.

Исходя из вышесказанного можно сделать вывод, что все учетные и контрольные процедуры по отношению к финансово-хозяйственной деятельности выполняет главный бухгалтер. Например, такие как:

- контроль за экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сохранностью имущества управляющей компании;

- учет доходов и расходов управляющей компании, контроль исполнения смет расходов, выполнения работ (услуг), результатов хозяйственно-финансовой деятельности организации, а также финансовых, расчетных и кредитных операций.

- обеспечение организации расчетов по начислению платежей, обязательных взносов, заработной плате, правильности начисления и перечисления налогов и сборов в федеральный, региональный и местный бюджеты, страховых взносов в государственные внебюджетные социальные фонды, платежей в банковские учреждения, средств на финансирование капитальных вложений, погашение в установленные сроки задолженностей банкам по ссудам, а также отчисление средств на материальное стимулирование работников управляющей компании;

- проведение экономического анализа хозяйственно-финансовой деятельности управляющей компании по данным бухгалтерского учета и отчетности в целях выявления внутрихозяйственных резервов, устранения потерь и непроизводительных затрат;

- осуществление взаимодействия с банками по вопросам размещения свободных финансовых средств на банковских депозитных вкладах (сертификатах) и приобретения высоколиквидных государственных ценных бумаг, контроль за проведением учетных операций с депозитными и кредитными договорами, ценными бумагами.

- обеспечение строгого соблюдения штатной, финансовой и кассовой дисциплины, смет административно-хозяйственных и других расходов, законности списания недостач, дебиторской задолженности и других потерь;

- составление баланса оперативных сводных отчетов о доходах и расходах средств, об использовании бюджета, другой бухгалтерской и статистической отчетности, представление их в установленном порядке в соответствующие органы.

- оформление и регистрация справок для предоставления субсидий и об отсутствии задолженностей по оплате коммунальных и прочих услуг; копий финансовых лицевого счетов; уведомлений домовладельцам при неисполнении сроков оплаты обязательных платежей;

- предъявление домовладельцам по их требованию расчетов затрат по предоставляемым услугам, договоров, на основании которых установлены ставки и тарифы;

Таким образом, всю оперативную финансовую работу в УК «Управдом» выполняет главный бухгалтер.

Расходы на жилищно-коммунальные услуги определяются в соответствии с учетной политикой ООО УК «Управдом». Учет доходов и расходов ведется по упрощенной системе налогообложения, при котором объектом налогообложения является доход, уменьшенный на величину расходов. При этом расходы ООО УК «Управдом» подразделяются на прямые и косвенные расходы.

Прямые расходы ООО УК «Управдом» подразделяются на:

- материальные расходы самой управляющей компании;
- расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг обслуживающим и ресурсоснабжающим организациям;
- расходы на оплату работ подрядчикам, которые оказывают ремонтно-эксплуатационные услуги по содержанию и ремонту МКД и выполняющим строительные-монтажные работы по капитальному ремонту МКД;

- прочие расходы, связанные с управлением МКД.

Косвенные расходы, в том числе связанные с содержанием аппарата управления УК «Управдом», которые не вошли в вышеназванный перечень расходов.

2.4. Особенности учетных операций Управляющей компании по капремонту жилых квартир.

В квартире каждого собственника есть общедомовое инженерное оборудование (стояки водоснабжения, вентиляционные, отопительные и газовые системы), которое находится в собственности владельца жилья.

Любая управляющая компания должна содержать общедомовое оборудование в порядке и в случае поломки производить ремонт, хотя он не включен в оплату коммунальных услуг.

Управляющей компании вменяются следующие обязанности:

- обеспечение постоянной работы отопительной системы,
- контроль работы системы вентиляции,
- проверка безопасности квартир с газовым оборудованием, регулярный контроль над газовыми плитами, установленными в квартире (если таковые имеются),
- обеспечение непрерывной работы стояков водоснабжения и канализации,
- содержание стен дома в нормальном состоянии, при необходимости компании должны проводить их ремонт.

Собственники жилья ежемесячно оплачивают работы по данному направлению, которые прописаны отдельной строкой в квитанции. Замену или ремонт инженерного оборудования производится за счет средств собственников жилья.

Отдельно стоит сказать о капитальном ремонте. Он оплачивается собственниками помещений в многоквартирном доме (статья 154 ЖК РФ). Государство может предоставить финансовую поддержку ТСЖ, управляющих компаний, жилищных кооперативов по проведению капитального ремонта.

С одной стороны, в соответствии с законом «О внесении изменений в ЖК РФ» от 25.12.2012 № 271-ФЗ «Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе, организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования»[2].

То есть обязанность проводить капитальный ремонт оказалась возложена на собственников помещений. Собственники должны сами позаботиться о наличии средств на ремонт путем формирования фонда из ежемесячных отчислений. То есть коммерческая УК, собирающая обязательные взносы с жильцов для последующего проведения капремонта, оказывается стороной, получающей денежные средства по договору возмездного оказания услуг. Получается, что УК должна бы учитывать поступающие взносы на капремонт в составе выручки.

С другой стороны, только формируя фонд капремонта из взносов собственников МКД, УК по сути ничего не продает, работы не выполняет и даже агентского дохода от данной операции не имеет. То есть получаемые взносы на капремонт не удовлетворяют критериям дохода, изложенным в ст. 39 НК РФ.

Следовательно, можно считать, что по спецвзносам в фонд капремонта УК не имеет реализации, т. е. в доход УК включать эти суммы не надо. А надо учитывать по аналогии с бюджетным целевым финансированием на счете 86. Несколько размытая формулировка содержится и в подп. 14 п. 1 ст. 251 НК о том, что от налогообложения освобождаются целевые взносы «в виде средств бюджетов, выделяемых осуществляющим управление многоквартирными

домами товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах, на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов[1]. Размытость формулировки в том, что слова «управляющие организации» идут в перечислении всех возможных некоммерческих объединений собственников МКД.

Государство предоставляет субсидии, которые нацелены на то, чтобы возместить затраты, связанные с содержанием объектов коммунальной (социальной, энергетической, таможенной и прочих) инфраструктуры.

Субсидии предоставляются одновременно, использовать их можно только на возмещение убытков. Предоставление денежных средств регулируется договором с министерством экономического развития России.

В договоре указывается размер субсидии, время выплаты, целевое назначение, сроки представления отчетов по использованию средств и др. Для того чтобы получить субсидию, управляющая компания должна предоставить в министерство соответствующие документы.

Чтобы получить субсидии для проведения капремонта УК должна прежде всего не иметь долгов перед государством и в обязательном порядке провести экспертизу на необходимость проведения капитального ремонта дома. Согласно Жилищного Кодекса необходимо осуществлять мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации [2].

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях,

повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций [17].

Исходя из содержания ст. 170, 175 и 178 ЖК РФ (в редакции изменений, введенных законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ) собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) [2].

То есть если собственники МКД доверили своей УК открытие и ведение специального счета для накопления взносов на капитальный ремонт, то только тогда на УК распространяются нормы ст. 251 НК, и данные взносы не должны включаться в налогооблагаемую базу по прибыли в УК. Данная информация также находит подтверждение в письме Минфина от 14.05.2015 № 03-03-10/27648 для налоговых органов [18].

При этом, разумеется, данные взносы на капремонт подлежат обособленному учету в бухгалтерии УК на отдельных субсчетах на 51 и 86, и собираемые средства не могут расходоваться не по назначению. Если же подобный расход все-таки имел место (например, потратили часть взносов на капремонт на текущие нужды УК), то такая часть уже будет отвечать всем критериям выручки для целей налогообложения.

УК также может заключить агентский договор по сбору платы за коммунальные платежи, в том числе и на капитальный ремонт, с региональным оператором — единым расчетным кассовым центром (далее ЕРКЦ). Чаще всего

ЕРКЦ распределяет собранные суммы между ресурсоснабжающими организациями и УК, направляя на расчетный счет УК собранные ДС на капремонт и осуществление услуг по содержанию МКД. Учет с ЕРКЦ целесообразнее организовать на 76-м счете, открыв субсчет 5 «Расчеты с ЕРКЦ».

Блок проводок будет следующий:

- Дт 51 Кт 76.5 — ЕРКЦ перечислил ДС.
- Дт 76.5 Кт 62 — оплата ЖКУ собственниками МКД.
- Дт 62 Кт 90.1 — отражена выручка.

При этом если ресурсоснабжающие организации выставляют счета управляющей компании для сбора платежей, а ЕРКЦ оплачивает их напрямую организации ЖКУ, то между данными компаниями нужно произвести взаимозачет.

- Дт 20 Кт 60 — поступили услуги от компании ЖКУ.
- Дт 60 Кт 76.5 — проведен взаимозачет в части произведенной ЕРКЦ оплаты ресурсоснабжающей организации.
- Дт 76.5 Кт 62 — ЕРКЦ передал сведения об оплате ЖКУ населением.
- Дт 62 Кт 90.1 — отражена выручка.
- Дт 90.2 Кт 20 — списана себестоимость.

В налоговом учете поступающие в УК средства (кроме средств для проведения капитального ремонта) подлежат включению в расчет налога на прибыль. Данные средства могут отнести к целевым и не учитывать при налогообложении прибыли и НДС (или УСН) только товарищества собственников жилья (подп. 1 п. 2 ст. 251 НК РФ).

3. Внутренние контрольные мероприятия жилищно-коммунальных услуг и пути их совершенствования на примере ООО УК «Управдом»

3.1.Методика проведения проверки предприятий, предоставляющих услуги в сфере ЖКХ

Федеральный закон "Об аудиторской деятельности" от 30.12.2008 N 307-ФЗ в статье 5 устанавливает критерии предприятий, подлежащих проведению обязательного аудита.

Обязательный аудит проводится в случаях: [7]

- если организация имеет организационно-правовую форму акционерного общества;

- если ценные бумаги организации допущены к организованным торгам;

- если организация является кредитной организацией, бюро кредитных историй, организацией, являющейся профессиональным участником рынка ценных бумаг, страховой организацией, клиринговой организацией, обществом взаимного страхования, организатором торговли, негосударственным пенсионным или иным фондом, акционерным инвестиционным фондом, управляющей компанией акционерного инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда или негосударственного пенсионного фонда (за исключением государственных внебюджетных фондов);

- если объем выручки от продажи продукции (продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг) организации (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, сельскохозяйственных кооперативов, союзов этих кооперативов) за предшествовавший отчетному год превышает 400 миллионов рублей или сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец предшествовавшего отчетному года превышает 60 миллионов рублей;

- если организация представляет и (или) раскрывает годовую сводную (консолидированную) бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Обязательный аудит проводится ежегодно.

Если организация не подходит под установленные критерии для проведения обязательного аудита, то она должна руководствоваться установленными требованиями по проведению внутреннего контроля согласно Информации Минфина России № ПЗ-11/2013 «Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности». [24]

В соответствии со статьей 19 Федерального закона "О бухгалтерском учете" экономический субъект обязан организовать и осуществлять внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни. Экономический субъект, бухгалтерская (финансовая) отчетность которого подлежит обязательному аудиту, обязан организовать и осуществлять внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности (за исключением случаев, когда его руководитель принял обязанность ведения бухгалтерского учета на себя). [8]

Информация Минфина «содержит рекомендации по организации и осуществлению экономическим субъектом (за исключением организаций сектора государственного управления) внутреннего контроля, предусмотренного статьей 19 Федерального закона «О бухгалтерском учете» (далее - внутренний контроль)». [24]

«Внутренний контроль - процесс, направленный на получение достаточной уверенности в том, что экономический субъект обеспечивает:

- а) эффективность и результативность своей деятельности, в том числе достижение финансовых и операционных показателей, сохранность активов;
- б) достоверность и своевременность бухгалтерской (финансовой) и иной отчетности;

в) соблюдение применимого законодательства, в том числе при совершении фактов хозяйственной жизни и ведении бухгалтерского учета.

Внутренний контроль способствует достижению экономическим субъектом целей своей деятельности. Он должен обеспечивать предотвращение или выявление отклонений от установленных правил и процедур, а также искажений данных бухгалтерского учета, бухгалтерской (финансовой) и иной отчетности. Эффективность внутреннего контроля может быть ограничена:

а) изменением экономической конъюнктуры или законодательства, возникновением новых обстоятельств вне сферы влияния руководства экономического субъекта;

б) превышением должностных полномочий руководством или иным персоналом экономического субъекта, включая сговор персонала;

в) возникновением ошибок в процессе принятия решений, осуществления фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета, в том числе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.» [24]

«Основными элементами внутреннего контроля экономического субъекта являются:

- а) контрольная среда;
- б) оценка рисков;
- в) процедуры внутреннего контроля;
- г) информация и коммуникация;
- д) оценка внутреннего контроля.

Контрольная среда представляет собой совокупность принципов и стандартов деятельности экономического субъекта, которые определяют общее понимание внутреннего контроля и требования к внутреннему контролю на уровне экономического субъекта в целом. Контрольная среда отражает культуру управления экономическим субъектом и создает надлежащее отношение персонала к организации и осуществлению внутреннего контроля.

Оценка рисков представляет собой процесс выявления и анализа рисков. Под риском понимается сочетание вероятности и последствий не достижения

экономическим субъектом целей деятельности. При выявлении рисков экономический субъект принимает соответствующие решения по управлению ими, в том числе путем создания необходимой контрольной среды, организации процедур внутреннего контроля, информирования персонала и оценки результатов осуществления внутреннего контроля.» [24]

Процедуры внутреннего контроля представляют собой действия, направленные на минимизацию рисков, влияющих на достижение целей экономического субъекта. Например, документальное оформление, подтверждение соответствия между объектами (документами) или их соответствия установленным требованиям, санкционирование (авторизация) сделок и операций, сверка данных, разграничение полномочий и ротация обязанностей, процедуры контроля фактического наличия и состояния объектов и другие.

Качественная и своевременная информация обеспечивает функционирование внутреннего контроля и возможность достижения им поставленных целей. Основным источником информации для принятия решений являются информационные системы экономического субъекта.

Оценка внутреннего контроля осуществляется с целью определения их эффективности и результативности, а также необходимости изменения их. «Оценка внутреннего контроля осуществляется не реже одного раза в год. Объем оценки внутреннего контроля определяется руководителем или внутренним аудитором (службой внутреннего аудита) экономического субъекта.» [24]

При организации внутреннего контроля необходимо исходить из того, что:

а) внутренний контроль должен осуществляться на всех уровнях управления экономическим субъектом, во всех его подразделениях;

б) в осуществлении внутреннего контроля должен участвовать весь персонал экономического субъекта в соответствии с его полномочиями и функциями.

«Внутренний контроль, как правило, осуществляют:

- а) органы управления экономического субъекта;
- б) ревизионная комиссия (ревизор) экономического субъекта;
- в) главный бухгалтер или иное должностное лицо экономического субъекта, на которое возлагается ведение бухгалтерского учета (физическое или юридическое лицо, с которым экономический субъект заключил договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета);
- г) внутренний аудитор (служба внутреннего проверки) экономического субъекта.» [24]

Порядок проведения аудиторской проверки формирования финансовых результатов деятельности организации регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

1) Федеральный закон от 30 декабря 2008 г. №307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», который определяет, что аудиторская деятельность осуществляется «в соответствии с настоящим федеральным законом от 1 декабря 2007 года №315 - ФЗ «О саморегулируемых организациях», другими федеральными законами, а также актами».

Также вышеназванный закон содержит определенные правила и ограничения при проведении проверки.

2) Правила (стандарты) аудиторской деятельности, под которыми понимаются единые требования к порядку осуществления аудиторской деятельности, оформлению и оценке качества проверки и сопутствующих ему услуг, а также к порядку подготовки аудиторов и оценке их квалификации.

В настоящее время имеется определенная методика проведения аудита предприятий в сфере ЖКХ, но она направлена на предоставление услуг монополистами и непосредственно на те услуги, которые предоставляются не на конкурсной основе. Регулирование ведется на основании Приказа Госстроя РФ от 29.12.1997 N 17-142 (ред. от 23.02.1999) "Об утверждении Методики проведения аудита тарифов в организациях, оказывающих жилищно-коммунальные услуги", который раскрывает основные положения проведения

аудита тарифов в данной сфере. [15] В документе устанавливается методика проведения «финансового аудита тарифов в организациях - локальных монополистах, производящих товары, выполняющих работы и оказывающих услуги жилищно-коммунального назначения (в дальнейшем - оказание услуг) по следующим видам деятельности:

- теплоснабжение,
- электроснабжение,
- водоснабжение и водоотведение,
- жилищные услуги (содержание и ремонт мест общего пользования в жилых зданиях, включая обслуживание лифтов и вывоз бытовых отходов), если данные услуги предоставляются не на конкурсной основе». [15]

«Результатом проведения аудита тарифов должно быть аудиторское заключение по обоснованности тарифов, которое должно содержать следующую информацию:

- описание методов экспертизы тарифов и оснований для их выбора;
- оценку достоверности финансовой информации, принятой по обоснованию расчетной величины тарифов;
- оценку обоснованности определения видов и объемов продукции (работ, услуг) в натуральном выражении;
- оценку обоснованности общей величины, структуры и размера составляющих потребности в финансовых средствах по видам регулируемой деятельности на период утверждения тарифов;
- сведения о соблюдении предприятием установленных норм и нормативов;
- сведения о доле в себестоимости затрат на энергоресурсы, динамика тарифа за проверяемый период;
- и другие сведения, а также выводы и предложения по путям снижения производственной себестоимости по регулируемой деятельности». [15]

3.2. Организация внутреннего контроля и проведение проверки на примере исследуемой организации

Случаи обязательного проведения аудита определены в ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ. Ни указанной нормой, ни иными нормативно-правовыми актами проведение обязательного аудита для управляющих организаций в сфере ЖКХ не предусмотрено. Из этого следует, что в обязательном порядке аудит не проводится.

«Порядок организации и осуществления внутреннего контроля оформляется документально на бумажном носителе и (или) в электронном виде. Положения, касающиеся организации внутреннего контроля, являются частью учредительных и внутренних организационно-распорядительных документов экономического субъекта (приказов, распоряжений, положений, должностных и иных инструкций, регламентов, методик, стандартов бухгалтерского учета экономического субъекта).» [24]

«Применительно к ведению бухгалтерского учета, в том числе составлению бухгалтерской (финансовой) отчетности, контрольную среду могут описывать положение о бухгалтерской службе, учетная политика экономического субъекта, требования к квалификации бухгалтерского персонала и другие документы, устанавливающие общие требования к среде, в которой организуется и ведется бухгалтерский учет, порядку взаимодействия подразделений и персонала экономического субъекта и принятия решений по вопросам бухгалтерского учета.» [24]

Разрабатываются положения об информационной политике, графики предоставления данных и составления отчетности, должностные инструкции.

Документы по организации внутреннего контроля, регулярно обновляются. ООО УК «Управдом» не реже одного раза в год проводит оценку необходимости обновления документации. Основания для обновления могут быть, результаты мониторинга внутреннего контроля, организационные изменения, изменения процессов и процедур работы экономического субъекта.

Обновляются документы практически после выявления недостатков или изменений деятельности.

Порядок организации внутреннего контроля, в том числе обязанности и полномочия подразделений и персонала ООО УК «Управдом», определены в зависимости от масштаба деятельности и особенности системы управления.

Организацию и оценку внутреннего контроля ООО УК «Управдом» осуществляет самостоятельно, иногда прибегая к услугам внешнего консультанта аудиторской организации при проведении инициативного аудита. Для организации внутреннего контроля ООО УК «Управдом» создало специальное подразделение, состоящее из штатного работника и членов ревизионной комиссии – жильцов домов. Члены ревизионной комиссии избираются на общем собрании жильцов. Для стимулирования их работы предусмотрены вознаграждения.

Штатный сотрудник ООО УК «Управдом»:

- а) осуществляет методическое обеспечение организации внутреннего контроля;
- б) координирует действия по организации и осуществлению внутреннего контроля.

Ревизионная комиссия, состоящая из представителей жильцов дома, осуществляет разовую контрольную проверку доходов и расходов ООО УК «Управдом», составляют соответствующие акты проверки и доводят информацию до жильцов домов на общем собрании.

В ООО УК «Управдом» последовательно проводится работа по совершенствованию модели Системы внутреннего контроля и управления рисками.

Система внутреннего контроля ООО УК «Управдом» - элемент управления Общества, который включает в себя определенный диапазон процедур и методов контроля. В последствии используемый руководителем, ревизионной комиссией, штатными исполнителями, а также всеми работниками Общества. Все должно быть направлено на обеспечение определенных

результатов. Таких как эффективность деятельности, соблюдение законодательства и локальных нормативных актов ООО УК «Управдом», предотвращение правонарушений работников и третьих лиц в отношении активов ООО УК «Управдом».

Совершенствование СВК и УР осуществляется на всех уровнях управления ООО УК «Управдом» по следующим направлениям контроля:

1. Предупредительный контроль, в рамках которого осуществляется деятельность, направленная на закрепление полномочий и должностных обязанностей с фиксированием контрольных точек за ответственными лицами. Закрепленная ответственность прописывается во внутренних документах ООО УК «Управдом».

2. Текущий контроль, в рамках которого осуществляется деятельность ответственных лиц по выполнению закрепленных ООО УК «Управдом» контрольных процедур по точкам контроля.

3. Последующий контроль, в рамках которого проводятся внутренний или внешний аудит по запланированным мероприятиям проверки годовой отчетности ООО УК «Управдом» по РСБУ и оценки состояния системы внутреннего контроля.

Практически все проверки осуществляются ревизионной комиссией ООО УК «Управдом» путем контроля за финансово-хозяйственной деятельностью на предмет соответствия законодательству Российской Федерации, Уставу и внутренним документам ООО УК «Управдом».

Ревизионные проверки осуществляются на основании плана проверки, который составляется по основным показателям деятельности. В плане детально описываются все процедуры, необходимые для реализации проверки, а также временной период охвата показателей и сроки проведения ревизии. План проверки является средством контроля и проверки надлежащего выполнения работы.

Контрольные процедуры определяют финансовые результаты хозяйственной деятельности. Для этого в ООО УК «Управдом» осуществляется

внутренний контроль за выполнением показателей планов, особенно таких важнейших показателей, как доходы, расходы, прибыль.

Основным показателем контроля является статья «Расходы».

В таблице 6 представлен краткий анализ расходов за исследуемый период.

Таблица 6.

Расходы ООО УК «Управдом» в течение календарного года

Элементы затрат	2015г.	2016г.	2017г.	2016/2015 в %	2017/2016 в %
Материальные затраты	2,1	3,6	4,25	171,4	118,05
Затраты на оплату труда	241,9	242,6	261,1	100,3	107,6
Отчисления на соц. нужды	40,8	41,5	49,7	101,7	119,8
Прочие расходы, всего	2 380,6	3 744,0	3829,61	158,5	102,3
в том числе:					
- эксплуатационные	2 199,9	3 481,1	3527,0	158,2	101,3
- на управление МКД	180,7	267,4	271,6	148,0	101,6
Всего по элементам затрат	2 665,4	3 994,8	4144,6	149,88	103,75
в том числе на управление МКД	427,7	513,6	547,09	120,1	106,52

Сопоставив показатели за период с 2015г. по 2017 г. можно сделать выводы, что динамика расходов развивается в сторону увеличения. Особенно рост расходов наблюдается в период с 2015г по 2016 г. Это связано, прежде всего, с развитием компании, т.к. компания достигла своего пика развития именно в 2016 г, расширяя зоны предоставляемых услуг. Поэтому значительный рост произошел по таким статьям, как материальные затраты на 71,4 %, по эксплуатационным расходам на 58,2 %, по расходам, связанным с управлением МКД.

В 2017 г. таких явных повышений не наблюдается и в сравнении с 2016 г. последующий выглядит стабильным. Хотя в целом наблюдается повышение расходов по материальным затратам на 18,05 %, затратам на оплату труда на 7,6 %, отчислениям на социальные нужды на 19, 8 %. В целом по элементам

затрат наблюдается повышение в пределах 3,75 %, что гораздо ниже по сравнению с 2015 г., где превышение составило почти на 50%.

Наглядно результат анализа расходов за анализируемый период представлен на рисунке 6.



Рис. 6. Анализ расходов за период 2015 – 2017 г.

Проанализируем расходы со стороны их размера к общей сумме расходов предприятия, что даст картину о размере существенности расходов в общей доле. Это даст возможность выявить базу для оптимизации части расходов.

В таблице 7 представлены произведенные расходы за исследуемый период по удельному весу.

Таблица 7.

Расходы ООО УК «Управдом» по удельному весу в течение календарного года

Элементы затрат	2015		2016		2017	
	тыс.руб	%	тыс.руб	%	тыс.руб	%
Материальные затраты	2,1	0,1	3,6	0,1	4,25	0,1
Затраты на оплату труда	241,9	9,2	242,6	6,1	261,1	6,3
Отчисления на соц. нужды	40,8	1,53	41,5	1,0	49,7	1,2
Прочие расходы, всего	2380,6	90,7	3744,0	93,8	3829,6	92,4
в том числе:						
- эксплуатационные	2199,9	92,4	3481,1	92,9	3527,0	92,1
- на управление МКД	180,7	7,6	267,4	7,7	302,61	7,91
Всего по элементам затрат	2665,4	100	3994,8	100	4144,6	100
в том числе на управление МКД	427,7	16,2	513,6	12,9	547,1	13,2

Проведя анализ затрат по удельному весу можно однозначно сказать, что в исследуемой организации значительный вес имеют эксплуатационные расходы, которые составляют 92 % в составе прочих расходов.

Материальные затраты составляют всего лишь 0,1 %. Расходы по оплате труда практически за весь исследуемый период находятся на одном уровне – это 6,3 %.

Следовательно, организации необходимо рассмотреть эксплуатационные расходы как базу для изыскания резервов по их сокращению в допустимых пределах.

Наглядно результат анализа расходов по удельному весу за анализируемый период представлен на рисунке 7.

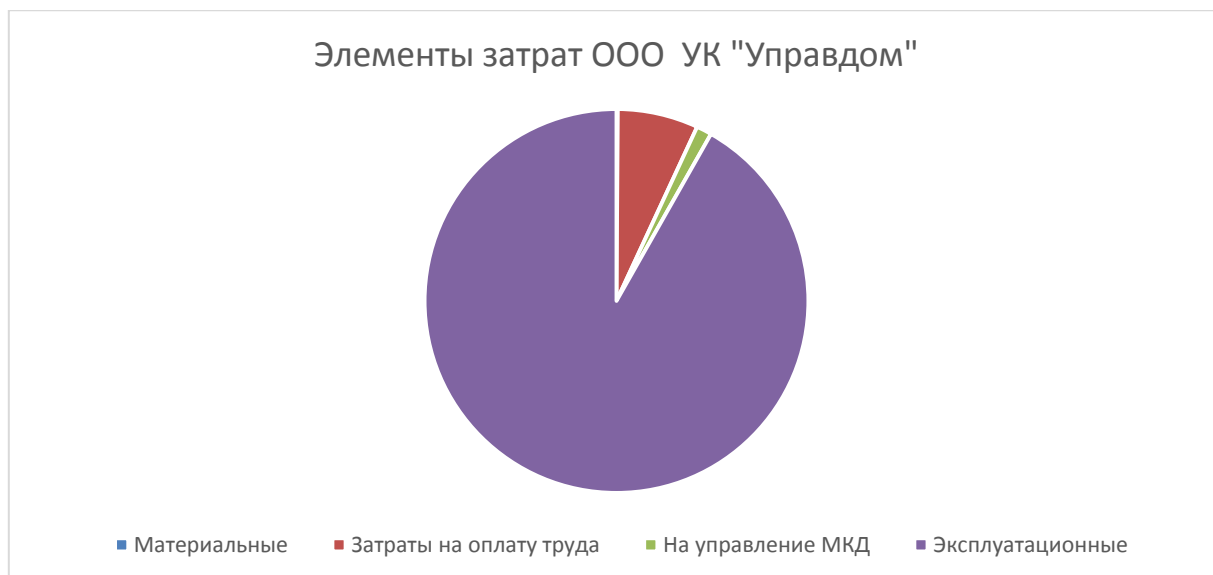


Рис.7 Элементы затрат ООО УК «Управдом» за 2017 г.

В УК «Управдом» в период 2015 – 2017 произошло изменение тарифов на предоставляемые услуги. Изменение повлияло на размер поступившей выручки, но самое значительное увеличение произошло в период с 2015г. по 2016 г. Но для анализа финансовых показателей выбран период 2016 – 2017 гг, т.к. в данный период компания имеет стабильный ритм развития, на основании которого имеется возможность проанализировать деятельность и оценить систему внутреннего контроля на предприятии.

Анализ финансовых показателей за период 2016 – 2017 гг. представлен в таблице 8.

Таблица 8

Краткий анализ финансовых затрат УК «Управдом» за 2015 -2017 гг.

Элементы затрат	2016г.	2017г.	2017/2016 в %	Отклонение +,-
Выручка	51183	52763	103,1	1580
Расходы по обычной деятельности	47937	49735	103,8	1798
Прочие доходы	657	638	97,1	- 19
Прочие расходы	361	436	121,0	75
Чистая прибыль	2834	2584	91,2	- 250

На основе данных проведенного анализа можно сделать некоторые выводы. Например, из представленных расчетных показателей видно, что

выручка за данный период возросла на 3,1 %, это 1 580 тыс. рублей, при этом расходы возросли на этом же уровне на 3,8 % это на 1798 тыс. рублей. Рост выручки прежде всего произошло за счет увеличения стоимости тарифов. По статье прочих доходов произошло снижение на 2,9 % или на 19 тыс. рублей, по прочим расходам произошло увеличение на 21% или на 75 тыс.руб. Эти все отклонения в целом повлияли отрицательно на основной показатель это прибыль в сторону ее снижения на 250 тыс. рублей или на 8,8%.

В целом проведенные расчеты показывают, что компания должна направить свои усилия на изыскание резервов с сторону снижения своих затрат. Направления поиска резервов снижения затрат в УК «Управдом» должны быть связаны, прежде всего, с экономией прочих затрат.

Анализ динамики затрат УК «Управдом» показал, что они являются основным фактором прибыльности управляющей компании. В связи с проблемами определения затрат по тем или иным видам деятельности, необходима организация управленческого учета в управляющей компании, регламентация отнесения тех или иных затрат к прямым и косвенным, переменным или постоянным. Это позволит наиболее рационально и эффективно измерить влияние затрат на себестоимость единицы конкретного вида услуг и, следовательно, определить резервы повышения прибыльности УК «Управдом», - основной цели управления затратами.

3.3.Совершенствование аудиторской деятельности в сфере ЖКХ на примере исследуемого объекта

«Рассматривая проблемы сферы ЖКХ нельзя не обойти стороной вопрос тарифной политики и их неуклонного роста. Стоит указать, что в последнее время часто высказывается мнение, что в последнее время стоимость цены на услуги, в общем, и на жилищно- коммунальные услуги в частности, значительно выросли.» [26] Российский рынок ЖКХ имеет свою специфику, поэтому аудит тарифов ЖКХ должен иметь свои особенности и его

целесообразно осуществлять с помощью самых современных моделей. В настоящее время статистика тарифов ЖКХ ведется по всем регионам России, но данные о том, какая аудиторская компания подтверждает тарифы того или иного региона, отсутствуют. Это придает информации характер конфиденциальности, делает ее недоступной основной массе населения.

Главная цель проведения проверки тарифов ЖКХ - исключить их неоправданное завышение. Сейчас аудит проводится отдельно по структурным подразделениям системы ЖКХ - управляющим компаниям; предприятиям, производящим жилищно-коммунальные услуги; предприятиям, передающим теплоносители, и т.д.

Для получения нужной информации проверяющему приходится анализировать не только первичные документы на приобретение материалов и прочих запасов, но и договоры на их поставку. Анализ договоров позволяет обратить внимание заинтересованных сторон на причины завышения цен на приобретение материалов и услуг. Независимое мнение проверяющего в данном вопросе должно быть обязательным.

При проверке необходимо провести оценку соответствия отчетности данным синтетического и аналитического учета результата деятельности, проверить соответствие оформлению операций законодательству, сопоставить доходы и расходы организации. Вкратце рассмотрим данные направления проверки на соответствие и трудности возникающие при этом:

- оценка соответствия отчетности данным синтетического и аналитического учета результата деятельности довольно сложный процесс в сфере ЖКХ, потому что система финансовых потоков сильно разветвлена, вывести и подтвердить конечный финансовый результат довольно трудно. Если проверка проводится по формальным признакам, то самые существенные факторы могут оставаться незатронутыми.

- проверить соответствие оформления операций законодательству, хотя бухгалтерские операции и соответствуют действующему законодательству, итоговые данные финансовой отчетности не складываются построчно на

уровне регулирующего органа тарифов. При финансовой проверке этот момент оказывает отрицательное влияние.

- сопоставить доходы и расходы организации также затруднительно, потому что существенную долю доходов составляют платежи от населения за пользование жилыми помещениями, а часть, приходящую на расходы компании необходимо четко определить, выделив при этом ту часть, которая не должна погашаться за счет жильцов. Законодательство не должно предусматривать получение сверхприбылей в данной отрасли.

Источниками информации здесь служат первичные документы, договоры, главная книга, бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, а также документация по калькулированию стоимости коммунальных услуг.

- проверить экономическое обоснование тарифа, решения исполнительных органов власти об установлении тарифов на коммунальные услуги и предоставлении отдельным категориям лиц (юридическим и физическим) компенсаций и льгот по коммунальным услугам и т.д. Однако недостаточно проводить аудит только по первичным документам одного предприятия, проверка должна охватить всю систему предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги по регулируемому тарифу.

При проведении контрольных процедур возникают трудности, которые связаны с несовершенством бухгалтерского учета и анализа исследуемой отрасли. Но негативное влияние оказывает постоянное реорганизация предприятий ЖКХ, постоянное изменение исследуемой базы. Поэтому практически аудиторские проверки проводятся для подтверждения уже установленных исполнительным органом тарифов.

Также целесообразен аудит не только управляющих компаний, но и единого расчетно-кассового центра (далее - ЕРКЦ), который собирает денежные средства, распределяет их поставщикам коммунальных услуг.

Поэтому назрела потребность в разработке специальных законодательных норм проведения контроля за сферой ЖКХ, это позволит контролировать систему полной приватизации и соблюдение норм превышения тарифов на

услуги данной сферы. А также даст возможность для подготовки квалифицированных аудиторов специализирующихся в данной сфере. Профессиональный аудитор, знающий специфику аудиторской деятельности в системе ЖКХ, - залог надежности рекомендуемых решений. Качественную подготовку специалисты могут пройти, например, в Межрегиональном центре экспертных и аудиторских организаций ЖКХ при Госстрое России.

Отсутствие специалистов влечет за собой выдачу формальных аудиторских заключений, которое оправдывает повышение им тарифов, что в свою очередь ведет к непредсказуемым социальным последствиям.

Одной из эффективных мер контроля за тарифами ЖКХ — это обязательность опубликования в СМИ отчета системы ЖКХ. А также, аккредитация фирм, которые будут заниматься аудитом системы ЖКХ должна проходить только на государственном уровне с ужесточением требований к ним.

Итак, подводя итоги по проведенному исследованию, можно предложить следующие действия по совершенствованию контроля деятельности предприятий сферы ЖКХ:

- осуществлять деление платежей при поступлении на счета УК за услуги по содержанию и компаниям, предоставляющим коммунальные услуги;
- осуществлять контроль за движением средств через единый расчетно-кассовый центр,
- внести в смету расходов МКД статью по расходам, связанным с оплатой за проведением инициативного аудита,
- периодически проводить УК внешний аудит, используя опыт специалистов в сфере системы ЖКХ, во избежание формальных проверок представителями ревизионной комиссии, состоящей из жильцов домов.

Заключение

Статья 275.1. НК РФ указывает, что к объектам жилищно-коммунального хозяйства относятся жилой фонд, гостиницы (за исключением туристических), дома и общежития для приезжих, объекты внешнего благоустройства, искусственные сооружения, бассейны, сооружения и оборудование пляжей, а также объекты газо-, тепло- и электроснабжения населения, участки, цехи, базы, мастерские, гаражи, специальные машины и механизмы, складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства социально-культурной сферы, физкультуры и спорта.

За последние годы жилищно-коммунальное хозяйство превратилось в крупнейшую, интенсивно развивающуюся на плановой основе отрасль, использующую современные научно-технические достижения.

Управляющая компания – это коммерческая организация. По договору управления за плату она обязуется: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД; предоставлять коммунальные услуги владельцам помещений.

Средства поступлений УК, поступившие от собственников жилищного фонда, рассматриваются как полученные доходы управляющей компании, а все издержки возникшие в результате деятельности, связанные на прямую с получением вышеназванных доходов, признаются расходами УК.

Договор обязывает УК за установленную плату предоставлять услуги и выполнять соответствующие работы собственникам в течение согласованного срока. Данные услуги и работы должны выполняться в соответствии требований о надлежащем содержании общего имущества МКД. А также предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления.

Бухгалтерский учет предприятий жилищно-коммунальных хозяйств не имеет отдельной законодательной базы. На основании норм ПБУ, методик,

рекомендаций и разъясняющих писем Минфина компании жилищно-коммунальных хозяйств самостоятельно разрабатывают способы ведения бухгалтерского и налогового учета и закрепляют их в локальном нормативном документе — учетной политике компании.

Требования к учетной политике нечем не отличаются от требований по отношению коммерческих организаций. Поэтому процедуры и структура учетной политики установлены согласно нормативной базы России. Учетная политика должна раскрывать как методическую часть ведения учета в компании, так и организационную ее часть. Учетная политика утверждает нюансы учетных процессов касающихся жилищно-коммунальных услуг, документальное их оформление, структуру внутренней отчетности, а также перечень налоговой отчетности. Учетная политика утверждается руководителем компании.

При организации учета компания может использовать различные формы ведения бухгалтерского учета, в частности автоматизированную. При этом утверждается электронный документооборот и право электронной подписи.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Управдом» (далее - УК «Управдом») было создано 26 мая 2015 года и действует с августа 2015 года. Основным видом деятельности УК «Управдом», имеющей статус микропредприятия (в реестре субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – МСП) с 1 августа 2015 года), является управление недвижимым имуществом за вознаграждение на договорной основе.

Анализ показателей баланса по удельному весу показал, что организация имеет значительные статьи на протяжении всего исследуемого периода это «Финансовые и другие оборотные активы» и «Кредиторская задолженность». Статья «Финансовые и другие оборотные активы» менялась по удельному весу сторону уменьшения в пределах от 84,55 % до 69,70%. Статья «Кредиторская задолженность» менялась по удельному весу сторону уменьшения в пределах от 81,54 % до 72,87 %. Статья актива «Запасы» показала динамику в сторону

увеличения от 7,36 % до 16,56 %. Статья актива «Денежные средства и денежные эквиваленты» показала хаотичную динамику, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, так в период 2015 г. удельный вес ее составил 8,09 %, в 2016 – 1,72%, а в 2017г. произошло увеличение до 2,58 %. Статья пассива «Капитал и резервы» показала динамику в сторону увеличения от 18,38 % до 27,04 %. Статья пассива «Краткосрочные заемные средства» не существенная по удельному весу, но ее анализ показал, что она также является нестабильной.

Исследуемое предприятие относится к микропредприятию, поэтому все функции по составлению сметы и контролю за выполнением установленных размеров показателей возлагаются на главного бухгалтера организации.

Главный бухгалтер ООО УК «Управдом» руководствуется действующим законодательством, а также выполняет распоряжения руководителя организации.

Расходы на жилищно-коммунальные услуги определяются в соответствии с учетной политикой ООО УК «Управдом». Учет доходов и расходов ведется по упрощенной системе налогообложения, при котором объектом налогообложения является доход, уменьшенный на величину расходов. При этом расходы ООО УК «Управдом» подразделяются на прямые и косвенные расходы.

Если предприятие имеет средства поступлений от государственных организаций на целевое финансирование, то ей следует контролировать расход этих средств. Особенно за образование сальдо по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». В связи с этим рекомендуем представлять дополнительную расшифровку остатка средств на конец периода (строки 6400) в разрезе отдельных видов финансирования (то есть в разрезе субсчетов, открытых к счету 86 «Целевое финансирование», на которых, собственно, и образовались соответствующие кредитовые сальдо). Это повышает информативность Отчета для пользователей.

В настоящее время имеется определенная методика проведения аудита предприятий в сфере ЖКХ, но она направлена на предоставление услуг монополистами и непосредственно на те услуги, которые предоставляются не на конкурсной основе. Регулирование ведется на основании Приказа Госстроя РФ от 29.12.1997 N 17-142 (ред. от 23.02.1999) "Об утверждении Методики проведения аудита тарифов в организациях, оказывающих жилищно-коммунальные услуги".

Случаи обязательного проведения аудита определены в ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 № 307-ФЗ. Ни указанной нормой, ни иными нормативно-правовыми актами проведение обязательного аудита для управляющих организаций в сфере ЖКХ не предусмотрено. Из этого следует, что в обязательном порядке аудит не проводится.

Документы по организации внутреннего контроля, регулярно обновляются. ООО УК «Управдом» не реже одного раза в год проводит оценку необходимости обновления документации. Основания для обновления могут быть, результаты мониторинга внутреннего контроля, организационные изменения, изменения процессов и процедур работы экономического субъекта. Обновляются документы практически после выявления недостатков или изменений деятельности.

Организацию и оценку внутреннего контроля ООО УК «Управдом» осуществляет самостоятельно, иногда прибегая к услугам внешнего консультанта аудиторской организации при проведении инициативного аудита. Для организации внутреннего контроля ООО УК «Управдом» создало специальное подразделение, состоящее из штатного работника и членов ревизионной комиссии – жильцов домов. Члены ревизионной комиссии избираются на общем собрании жильцов. Для стимулирования их работы предусмотрены вознаграждения.

Ревизионная комиссия, состоящая из представителей жильцов дома, осуществляет разовую контрольную проверку доходов и расходов ООО УК

«Управдом», составляют соответствующие акты проверки и доводят информацию до жильцов домов на общем собрании.

В ООО УК «Управдом» последовательно проводится работа по совершенствованию модели Системы внутреннего контроля и управления рисками.

Практически все проверки осуществляются ревизионной комиссией ООО УК «Управдом» путем контроля за финансово-хозяйственной деятельностью на предмет соответствия законодательству Российской Федерации, Уставу и внутренним документам ООО УК «Управдом».

Итак, подводя итоги по проведенному исследованию, можно предложить следующие действия по совершенствованию контроля деятельности предприятий сферы ЖКХ:

- осуществлять деление платежей при поступлении на счета УК за услуги по содержанию и компаниям, предоставляющим коммунальные услуги;

- осуществлять контроль за движением средств через единый расчетно-кассовый центр,

- контролировать использование средств целевого финансирования и предоставлять дополнительную информацию в виде расшифровки в отчетности;

- внести в смету расходов МКД статью по расходам, связанным с оплатой за проведением инициативного аудита,

- периодически проводить УК внешний аудит, используя опыт специалистов в сфере системы ЖКХ, во избежание формальных проверок представителями ревизионной комиссии, состоящей из жильцов домов.

Цели установленные достигнуты, задачи выпускной квалификационной работы выполнены.

Список используемых источников

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.04.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2000. - № 32. - Ст. 3340.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1), - Ст. 14,
3. Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" от 21.07.2014 № 255-ФЗ
4. Федеральный закон "О водоснабжении и водоотведении" от 07.12.2011 № 416-ФЗ (последняя редакция). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
5. Федеральный закон "Об электроэнергетике" от 26.03.2003 № 35-ФЗ (последняя редакция). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. Федеральный закон "О теплоснабжении" от 27.07.2010 № 190-ФЗ (последняя редакция). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. Федеральный закон "Об аудиторской деятельности" от 30.12.2008 N 307-ФЗ (последняя редакция). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
8. Федеральный закон "О бухгалтерском учете" от 06.12.2011 N 402-ФЗ (последняя редакция). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
9. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 27.02.2017) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами". Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
10. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 25.12.2015) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления

деятельности по управлению многоквартирными домами"). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 09.09.2017) "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". Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 27.02.2017) "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"). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

14. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах". Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

15. Приказ Госстроя РФ от 29.12.1997 № 17-142 (ред. от 23.02.1999) "Об утверждении Методики проведения аудита тарифов в организациях,

оказывающих жилищно-коммунальные услуги". Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

16. Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 06.04.2015) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N 1791). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

17. Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N 1790). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

18. Об утверждении Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства: постановление Госстроя РФ от 23.02.1999 № 9 (ред. от 12.10.2000) // Бюллетень строительной техники. – 1999. - № 6. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

19. Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: постановлении Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 (ред. от 27.02.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2010. - № 14. - Ст. 5064.

20. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 27.02.2017) (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // Собрание законодательства РФ. – 2011. - № 22. - Ст. 3168.

21. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 25.12.2015) (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») // Собрание законодательства РФ. 2013. - № 21. - Ст. 2652.16

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 г. Москва «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

23. Письмо ФНС России от 04.06.2015 № ГД-4-3/9639@ "О доведении письма Минфина России по системе налоговых органов" (вместе с <Письмом> Минфина России от 14.05.2015 № 03-03-10/27648) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

24. Информация> Минфина России N ПЗ-11/2013 "Организация и осуществление экономическим субъектом внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности". Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

25. Акимова, Е. Как правильно распределить затраты управляющей компании? // Справочник экономиста. – 2014. - № 12. – С.55-68.

26. Воронина В.М., Тваури Р.Г. Исследование тенденций развития российской системы жилищно-коммунального хозяйства // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 9, №1 (2017)

27. Макаров Д. В., Зайцева И. А., Андреева О. Р., Целовальникова Н. В., Острякова Ю. Е. Исторические аспекты развития жилищно-коммунального хозяйства в России (XVII– XXI ВВ): [Научное издание] / Д. В. Макаров, И. А. Зайцева, О. Р. Андреева, Н .В. Целовальникова, Ю. Е. Острякова. — ФГБОУ ВО ИВГПУ. — Иваново: ЛИСТОС, 2015. — 72 с.

28. Казакова, Н. А. Аудит. Теория и практика: учебник / Н. А. Казакова. [Текст] – М. : Юрайт, 2015. – 398 с.

29. Киреева, Н. В. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности: учебное пособие / Н. В. Киреева. [Текст] – М. : Социальные отношения, 2012. – 512 с.

30. Костюкова, Е. И. Бухгалтерский учет и анализ: учебное пособие для бакалавров / Е. И. Костюкова, О. В. Ельчанинова, С. А. Тунин. [Текст] – М.: КноРус, 2015. – 416 с.
31. Полякова, И. А. Бухгалтерский финансовый учет и отчетность: учебное пособие / И. А. Полякова, О. С. Ростовцева, Т. П. Сацук. [Текст] – М.: КноРус, 2014. – 280 с.
32. Харченко, О. Н. Аудит. Практикум: учебное пособие для бакалавров / О. Н. Харченко, С. А. Самусенко, И. С. Ферова, Г. А. Юдина, М. Н. Черных. [Текст] — М. : КноРус, 2014. – 248 с.
33. Хисамудинов, В. В. Бухгалтерский финансовый учёт: учебное пособие / В. В. Хисамудинов, Е. В. Сулейманова. [Текст] – М. : Финансы и статистика, 2014. – 190 с.
34. Шестакова, Е. В. Бухгалтерская отчетность для «упрощенцев» / Е. В. Шестакова. [Текст] – Ростов-на-Дону : Феникс, 2014. – 157 с.
35. Шестакова, Е. В. Проверки «упрощенцев» / Е. В. Шестакова. [Текст] – Ростов-на-Дону : Феникс, 2014. – 160 с.
36. Юдина, Г. А. Основы аудита: учебное пособие / Г. А. Юдина, М. Н. Черных. [Текст] – М. : КноРус, 2014. – 392 с.
37. Гарант [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.garant.ru>
38. Консультант Плюс [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Приложение № 5
к приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказов Минфина России
от 17.08.2012 № 113н,
от 06.04.2015 № 57н)

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация ООО УК "Управдом"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма/форма собственности Общество с ограниченной

ответственностью /частная _____

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) _____

Местонахождение (адрес) 461046 г.Бузулук

ул.Герасимовская, 30а

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД _____

по ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710001		
31	12	17
23929508		
5603042779		
70.32.		
12300	16	
384 (385)		

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015
1	2	3	4	5
АКТИВ				
Материальные внеоборотные активы (включая основные средства, незавершенные капитальные вложения в основные средства)	1150	1858	1858	0
Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (включая результаты исследований и разработок, незавершенные вложения в нематериальные активы, исследования и разработки, отложенные налоговые активы)	1170	0	0	
Запасы	1210	2756	2205	364
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	430	280	400
Финансовые и другие оборотные активы (включая дебиторскую задолженность)	1230	11601	11900	4182
БАЛАНС	1600	16645	16243	4946
ПАССИВ				
Капитал и резервы (Целевые средства, Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды)	1300	4500	3099	909
Долгосрочные заемные средства	1410			
Другие долгосрочные обязательства	1450			
Краткосрочные заемные средства	1510	15	12	4
Кредиторская задолженность	1520	12130	13132	4033
Другие краткосрочные обязательства	1550		0	
БАЛАНС	1700	16645	16243	4946

Руководитель _____



Юршико СВ
(подпись)
_____ (расшифровка подписи)

г. _____

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Отчет о финансовых результатах
за 31 декабря 2017 г.

Организация <u>ООО УК "Управдом"</u>	Дата (число, месяц, год)	31	12	17
Идентификационный номер налогоплательщика	Форма по ОКУД	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Управление недвижимым имуществом</u>	по ОКПО	23929508		
Организационно-правовая форма/форма собственности <u>Общество с ограниченной ответственностью /частная</u>	ИНН	5603042779		
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)	по ОКВЭД	70.32		
	по ОКФС/ОКФЧ	12300	16	
	по ОКЕИ	384 (385)		

Наименование показателя	Код	За 31 декабря 2017 г.	За 31 декабря 2016 г.
1	2	3	4
Выручка (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов)	2110	52763	51183
Расходы по обычной деятельности (включая себестоимость продаж, коммерческие и управленческие расходы)	2120	(49735)	(47937)
Проценты к уплате	2330	()	()
Прочие доходы	2340	638	657
Прочие расходы	2350	(436)	(361)
Налоги на прибыль (доходы) (включая текущий налог на прибыль, изменение отложенных налоговых обязательств и активов)	2410	646	708
Чистая прибыль (убыток)	2400	2584	2834

Руководитель Иванов И.И. (подпись) _____ 20 18 г.
 (расшифровка подписи) _____



**Отчет о финансовых результатах
за 31 декабря 20 16 г.**

Организация ООО УК "Управдом" Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____ по ОКПО _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма/форма собственности Общество с ограниченной
ответственностью /частная по ОКФС/ОКФС _____
 Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	16
23929508		
5603042779		
70.32		
12300		16
384 (385)		

Наименование показателя	Код	За 31 декабря 2016г	За 31 декабря 2015 г
1	2	3	4
Выручка (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов)	2110	51183	14147
Расходы по обычной деятельности (включая себестоимость продаж, коммерческие и управленческие расходы)	2120	(47937)	(13123)
Проценты к уплате	2330	()	()
Прочие доходы	2340	657	365
Прочие расходы	2350	(361)	(240)
Налоги на прибыль (доходы) (включая текущий налог на прибыль, изменение отложенных налоговых обязательств и активов)	2410	708	
Чистая прибыль (убыток)	2400	2834	960

Руководитель _____



20 12 г.

_____ (расшифровка подписи)