

### 10.19. ЗНАЧЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА, УПРАВЛЕНЧЕСКОГО АНАЛИЗА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ В ФОРМИРОВАНИИ СОЦИАЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Устинова А.Н., ассистент преподавателя кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита

*Волгоградский филиал Московской финансово-юридической академии*

В статье представляется модель жилищно-строительного кооператива, определяется методика обеспечения надежности, финансовой устойчивости. Устанавливается роль бухгалтерского учета, управленческого анализа и внутреннего контроля, обосновывается необходимость составления прогнозной информации, а также проверки ее надежности.

При изучении роли и необходимости организации учета, управленческого анализа, внутреннего контроля, а также нормативного регулирования в жилищно-строительных кооперативах были проведены исследования, посредством анкетного опроса в Волгоградской области на тему «Практическая значимость учета, управленческого анализа и внутреннего контроля в функционировании жилищно-строительных кооперативах».

На вопросы дали ответы собственники и руководители организаций, квалифицированные специалисты и специалисты, имеющие среднее специальное образование, а также студенты выпускных курсов заочной и очной форм обучения Волгоградского филиала Московского университета потребительской кооперации и Волгоградского филиала Московской финансово-юридической академии.

Исходя из установленного прожиточного минимума в Волгоградской области в размере около 4 600 руб. на одного члена семьи и фактического дохода участников опроса на одного члена семьи, нами была сделана классификация респондентов по доходам, представленная в табл. 1.

Таблица 1

#### КЛАССИФИКАЦИЯ РЕСПОНДЕНТОВ ПО УРОВНЮ ДОХОДА НА ОДНОГО ЧЛЕНА СЕМЬИ

Группы	Уровень дохода	Количество резидентов	Удельный вес в %
1 группа	Больше 10 000	222	15
2 группа	5 000-10 000	1005	68
3 группа	Меньше 5 000	236	16

По данным опроса из 100% респондентов входящих в первую группу, 36% хотели бы приобрести собственное жилье и 55% из них имеют для этого возможность.

Из 100% участников опроса входящих во вторую группу, 79% хотели бы приобрести жилье, 13% из них имеют возможность в его приобретении. Необходимо отметить, что 7,6% участников опроса из данной группы могли бы приобрести жилье в собственность, расплачиваясь за него в рассрочку.

Из 100% (236 респондентов) опрашиваемых относящихся к третьей группе, 83% нуждаются в собственном жилье и только 0,2% из них имеют возможность в его приобретении.

Из 100% участников опроса нуждающихся в собственном жилье, 24% респондентов хотели бы воспользоваться ипотекой для его приобретения под 14-20% годовых, а 4% не рассматривали этот вопрос.

Опрос показал, что из числа всех опрашиваемых, 69% респондентов не готовы участвовать в современных жилищно-строительных кооперативах для приобретения собственного жилья.

По результатам опроса 41% опрашиваемых лиц указали, что современные жилищно-строительные кооперативы не надежны, 33% уверены, что они часто обманывают своих пайщиков.

Необходимо отметить, что из всего числа опрашиваемых, 15% не доверяют современным жилищно-строительным кооперативам из-за частого банкротства.

На вопрос, какими недостатками обладают современные жилищно-строительные кооперативы, респонденты отметили:

- 25% – отсутствие должного внутреннего контроля;
- 22% – отсутствие финансовой прозрачности;
- 38% – опрашиваемых утверждают, что жилищно-строительные кооперативы обеспечены слабой законодательной базой.

Большинство наших респондентов (68%) согласны участвовать в строительстве собственного жилья в рассрочку под 0% годовых, и лишь 7% считают, что это не возможно.

Результаты опроса показывают, что 69% респондентов готовы участвовать в строительстве собственного жилья основанном на их личном трудовом участии при условии ужесточения законодательной базы, а именно:

- введение поправки в уголовный кодекс о хищении собственности кооператива которая предусматривает лишение свободы до 10 лет с конфискацией имущества;
- обязательной, ежегодной аудиторской проверки.

77% респондентов готовы вступить в такой кооператив. Важно отметить, что 92% опрашиваемых хотели бы приобрести жилье, участвуя в жилищно-строительном кооперативе, основанном на новом построении внутреннего контроля, учета и анализа, и лишь около 3% не рассматривали этот вопрос.

На вопрос, «Какими преимуществами должны обладать жилищно-строительные кооперативы», 28% участников опроса отметили возможность удешевления жилья, 23% участника – финансовую прозрачность деятельности жилищно-строительных кооперативов, и 41% наших респондентов отметили надежность кооперативов, обеспеченную законодательной базой.

По итогам проведенного анализа необходимо отметить, что в большей степени в собственном жилье нуждаются средний слой населения и граждане имеющие низкий уровень дохода, но большая их часть не имеют возможности в приобретении жилья в собственность.

По результатам проведенного исследование, следует сказать, что люди не заинтересованы в приобретении собственного жилья с использованием ипотеки.

Так же большая часть опрашиваемых не стремится приобретать жилье, участвуя в современных жилищно-строительных кооперативах из-за недоверия, частого обмана членов кооперативов, слабой законодательной базы и отсутствием должного внутреннего контроля и финансовой прозрачности.

Большинство опрошенных граждан готовы участвовать в жилищно-строительном кооперативе лишь при выполнении следующих условий:

- ужесточение законодательной базы;
- обязательная ежегодная аудиторская проверка;

• на новом построении учета, анализа и внутреннего контроля. В современных условиях строительные организации в форме коммерческих образований (общество с ограниченной ответственностью, открытое и закрытое акционерные общества и т.д.) осуществляют свою деятельность, направленную на получение прибыли, что оказывает влияние на значительное удорожание жилья. Следовательно, жилье становится недоступным для среднего и тем более для бедного населения.

Исследования автора показывают, что появляется необходимость в формировании новой концепции жилищно-строительных кооперативов, где финансирование, производство осуществляется пайщиками, цель которых заключается в получении недорогого жилья собственными усилиями. Отсутствие процентов по кредитам, высоких зарплат управленцев коммерческих организаций, своевременный контроль пайщиков за процессом строительства и их личное участие делает жилье в два, а иногда и в три раза дешевле.

Но главная проблема в этой сфере заключается в слабом законодательном поле, регулирующем деятельность кооперативов. Пробелы в законодательстве Российской Федерации дает возможность мошенникам присваивать чужие паи и вклады в кооперативах безнаказанно.

Ограничение правоспособности жилищно-строительных кооперативов не может служить целям развития экономики РФ. Стратегической целью существования и развития строительно-производственной кооперации является формирование социально ориентированных рыночных механизмов самообеспечения граждан доступным жильем. Это будет способствовать устойчивому развитию российского общества, повышению качества жизни граждан, улучшению демографической ситуации, построению конкурентоспособной развитой национально-ориентированной экономики страны. Для этого необходимо:

- формирование федерального закона о жилищно-строительных кооперативах;
- перевод правового положения указанных кооперативов из плоскости жилищного законодательства в плоскость законодательства гражданского;
- создание специального налогового режима для кооперативов в сфере строительного производства;
- стимулирование образования жилищно-строительных кооперативов на федеральном, региональных и местных уровнях страны, посредством введения упрощенной формы согласования технических условий строительства.
- возможность частичного финансирования строительства осуществляемого жилищно-строительными кооперативами из федерального бюджета.

В правовом регулировании деятельности жилищно-строительных кооперативов имеется немало противоречий и пробелов. Не выработаны стандарты деятельности потребительских жилищно-строительных кооперативов, нет третейских механизмов разрешения противоречий и споров между субъектами деятельности, как нет и норм прекращения неправомерной и некорректной деятельности потребительских жилищно-строительных кооперативов.

Одно из важнейших и наиболее результативных направлений формирования рынка доступного жилья – привлечение для целей массового жилищного строительства населения, составляющего средний класс и стремящегося занять положение в нем с помощью наименее затратных способов, а значит – путем ис-

пользования прежде всего своих собственных трудовых и финансовых возможностей.

Исследования автора показывают, что в сложившихся экономических и социальных условиях для обеспечения населения доступным жильем в РФ необходимо создание подходов к формированию новой концепции жилищно-строительных кооперативов. Именно участие в жилищно-строительных кооперативах основанном на новом осмыслении социальных и законодательных проблем способствует реализации большинством граждан возможностям улучшить жилищные условия.

Следовательно, необходимо создать единую коллективную систему всестороннего правового обеспечения деятельности жилищно-строительных кооперативов. Для обеспечения устойчивого и динамичного развития жилищно-строительной кооперации необходимо совершенствовать технологию деятельности кооперативов, развивать региональные структуры, системы управления.

Для эффективного существования жилищно-строительных кооператива необходимо ввести поправки в Уголовный кодекс РФ (УК РФ) о хищении имущества органами управления кооперативом, свыше 100 000 руб. лишением свободы сроком более 5 лет. Таким образом, у членов кооператива появится особая уверенность в надежности новой формы кооператива и сохранности их денежных средств в виде паевых взносов либо денежной переоценки их трудового участия.

Следующим этапом формирования жесткой законодательной базы должны стать поправки в законодательство «Об аудиторской деятельности». Необходимо обязать ежегодной аудиторской проверкой кооперативы в сфере строительного производства. Введение этой поправки необходимо для своевременного и полного контроля с целью выявления и предотвращения негативных явлений, которые могут нанести ущерб имуществу членов кооператива, а также для сложной, многоступенчатой системы расчетов между членами кооператива.

Создание подходов к формированию новой концепции жилищно-строительных кооперативов, является социальной задачей для обеспечения населения доступным жильем в РФ посредством функционирования жилищно-строительных кооперативов на базе эффективного учета, анализа и внутреннего контроля, а также жесткой законодательной базы.

Следовательно, для успешного функционирования жилищно-строительных кооперативов автор утверждает, что необходимо создание жесткой законодательной базы.

1. Поправки в закон об аудите: обязать, жилищно-строительных кооперативах кооперативы проводить обязательный ежегодный аудит.
2. Поправки в УК РФ о хищении собственности пайщиков жилищно-строительных кооперативов.
3. Разработка программы поддержки льгот административных и финансовых органов для кооперативов в сфере строительства.

Виды поддержек жилищно-строительных кооперативов органами государственной власти представлены табл. 2.

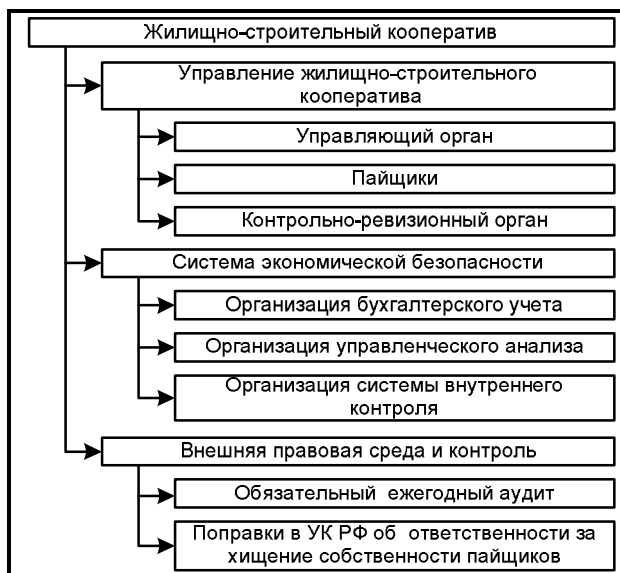
В настоящее время для существующих жилищно-строительных кооперативов действуют ряд налоговых льгот по налогу на прибыль:

- не учитываются доходы в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов в рамках целевого финансирования (пп. 14 п. 1);
- не учитываются доходы в виде целевых поступлений на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности (п. 2 ст. 251 Налогового кодекса РФ (НК РФ)).

Таблица 2

**ВИДЫ ПОДДЕРЖЕК  
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ  
ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ**

№	Виды поддержек	Формы поддержек
1	Финансовая поддержка	Предоставление субсидий, бюджетных инвестиций, государственных и муниципальных гарантий по обязательствам жилищно-строительных кооперативам. Предоставление субсидий и ипотеки для членов жилищно-строительных кооперативов. Предоставление государственного беспроцентного кредита жилищно-строительному кооперативу, или его членам
2	Имущественная поддержка	Передача во владение и (или) в пользование государственного или муниципального имущества, в том числе земельных участков, оборудования, машин, механизмов, установок, транспортных средств, инвентаря, инструментов, на: • возмездной основе; • безвозмездной основе; • льготных условиях. Имущество должно использоваться по целевому назначению. Запрещаются продажа, переуступка, передача в залог и внесение в уставный капитал
3	Информационная поддержка	1. Создание федеральных, региональных и муниципальных информационных систем и информационно-телекоммуникационных сетей. 2. Обеспечение их функционирования
4	Консультационная поддержка	1. Создание организаций, оказывающих консультационные услуги. 2. Компенсации затрат, произведенных и документально подтвержденных на оплату консультационных услуг



**Рис. 1. Организационная модель жилищно-строительных кооперативов**

Таким образом, строительство посредством личного участия пайщиков в жилищно-строительном кооперативе позволяет в значительной степени сократить стоимость квадратного метра жилья, поскольку только налоги коммерческих строительных организаций составляют порядка 15%.

Создание подходов к формированию новой концепции жилищно-строительных кооперативов, является социальной задачей для обеспечения населения доступным жильем в России посредством функционирования жилищно-строительных кооперативов на базе эффективного учета, анализа и внутреннего контроля, а так же жесткой законодательной базы.

Организационная модель жилищно-строительного кооператива представлена на рис. 1.

В данном диссертационном исследовании целесообразно рассчитать сметную стоимость строительства жилого дома посредством участия в жилищно-строительном кооперативе, для того чтобы наглядно продемонстрировать экономию приобретения жилья в жилищно-строительном кооперативе и для осуществления наглядного контроля с помощью специальных карточек и ведомостей учета.

Таблица 3

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Цель проекта строительства	Строительство пятиэтажного жилого дома
Этапы строительства, сроки реализации	Сроки реализации строительства 15 месяцев
Результаты вневедомственной экспертизы	Необходимо положительное заключение государственной экспертизы по проекту строительства пятиэтажного жилого дома
Разрешение на строительство. Права застройщика на земельный участок	Необходимо разрешение на строительство, основанием которого будет являться договор аренды земельного участка
Границы пользования земельного участка	Границы пользования земельного участка должны быть установлены согласно кадастрового плана земельного участка
Местоположение объекта	Волгоградская область или г. Волгоград
Элементы благоустройства	Благоустройство территории включает пешеходные тротуары из асфальтобетона, детские, устройство площадок для временного хранения автомобилей
Информация о составе многоквартирного дома	Жилой дом состоит из двух секций, каждая с двумя подъездами. Здание пятиэтажное с чердачной кровлей и тех.подпольем прямоугольной конфигурации размерами: каждая секция 34,8 × 13 м, высота здания – 16,5 м. В тех.подполье запроектирована разводка магистральных инженерных коммуникаций, узлы управления. Количество квартир – 72 из них: 10 квартир 1-комнатных (S – 54,15 кв. м.); 10 квартир двухкомнатных (S – 73,531 кв. м.); 10 квартир трехкомнатных (S – 81,01 кв. м.)
Информация о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников жилищно-строительного кооператива	Строительство многоэтажного жилого дома на условиях участия в жилищно-строительном кооперативе
Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию	16 месяцев
Информация о планируемой стоимости строительства	Стоимость строительства согласно проектно-сметной документации – ... млн. руб.
Информация о перечне организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные работы	-

Таблица 4

## ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ЖИЛОГО ДОМА

Руб.

№	Строительные работы	Месяц строительства															Сумма
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	Проектные работы и подготовка строительства	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	823 556
2	Общестроительные работы подземной части	-	-	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	1 881 381
3	Возведение коробки	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-	-	-	-	14002392
4	Водоснабжение; канализация; газоснабжение	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-	-	-	2 658 043
5	Полы	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	-	1 564 011
6	Деревянные работы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-	-	2 625 632
7	Отделка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+	2 009 016
8	Кровля	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	618 399
9	Объекты электричества	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	259 198

На основе сметы строительства жилого пятиэтажного 30-квартирного дома составленной в программе Гранд-смета, с корректирующими коэффициентами на 2009 г. и данных Министерства регионального развития РФ нами был разработан проект строительства жилого дома. Был проведен сравнительный анализ полученной сметной стоимости строительства дома и его рыночной стоимости. Так же были разработаны варианты уплаты паевых взносов, для членов жилищно-строительных кооператива с личным трудовым участием и без него. Информация об объекте строительства представлена табл. 3.

Для разработки контрольных ведомостей целесообразно в данном диссертационном исследовании привести график выполнения работ жилого дома, который представлен в табл. 4.

Характеристика здания. Пятиэтажный тридцати квартирный жилой дом. Проектируемое здание предназначено для долговременного проживания людей.

Объемно планировочное решение.

- Здание в плане имеет прямоугольную форму:
  - длина – 34,8 м;
  - высота – 16,5 м;
  - ширина – 13 м.
- Здание пятиэтажное, с высотой этажа – 2,8 м:
  - общая площадь застройки – 675,76 кв. м;
  - жилая площадь – 1180 кв. м;
  - строительный объем – 11564 куб. м;
  - общая площадь – 2268 кв. м.

Плановая сметная стоимость строительства пятиэтажного тридцати квартирного жилого дома составляет 63 788 058 руб. (по 28 125 руб. за кв. м).

При личном участии пайщиков в жилищно-строительном кооперативе, в соответствии с уставной деятельностью, а также существующими налоговыми льготами, стоимость строительства жилого многоэтажного дома сокращается, результатом чего станет вычет из сметной стоимости главы 9 «Прочие работы и затраты», раздела «Премирование за ввод», в размере 815 939 руб. и раздела «Налоги и обязательные платежи» в размере 9 730 384 руб., сметная стоимость строительства такого дома будет составлять 53 241 735 руб. (23 475 руб. за квадратный метр).

Стоимость работ выполненных собственными силами:

- земельные работы – 14 292 руб.;
- перевозка автотранспортом – 6 086 руб.;
- защита строительных конструкций и оборудования от коррозии – 609 635 руб.;
- деревянные конструкции – 2 625 632 руб.;
- отделочные работы – 2 009 016 руб.;
- полы – 1 564 011 руб.;
- благоустройство и озеленение – 1 510 220 руб.;

Видно, что это уменьшает стоимость строительства на 9 486 716 руб., следовательно, стоимость строительства составит 43 755 019 руб. (19 292 руб. за кв. м).

Согласно полученной сметной стоимости строительства жилого дома и средней рыночной стоимости одного квадратного метра в соответствии с приказом министра регионального развития РФ от 30 сент. 2009 г. №433. Сравнительный анализ представлен табл. 5.

Таблица 5

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ

Количество комнат	Площадь квартиры, кв. м	Сметная стоимость строительства в ЖК, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Экономия, руб.	Доля экономии, %
Трехкомнатная	81, 01	1 562 845	2 572 067	1 009 222	40%
Двухкомнатная	73,53	1 418 541	2 334 577	916 036	
Однокомнатная	54, 15	1 044 662	1 719 262	674 600	

По данным табл. 5 видно, что при условии выполнения предложений разработанных автором, экономия в приобретении жилья составит около 40% от всей стоимости квартиры (в среднем 866 620 руб.), что не маловажно для среднего слоя населения.

Работы, выполненные собственными силами, составляют 21,4% из общего объема строительных работ, при этом лицензии на указанные выше работы не требуются при условии наличия сертификатов на используемые в строительстве материалы.

Подготовительные и строительные работы к которым необходимо привлекать профессиональные строительные организации:

- объекты энергетического хозяйства – 1 630 845 руб.;
- объекты транспортного хозяйства и связи – 363 519 руб.;
- водоснабжение, канализация, газоснабжение – 2 658 043 руб.;
- машины и механизмы – 2 339 704 руб.;
- бетонные и железобетонные сборные конструкции в жилищно-гражданском и промышленном строительстве – 1 434 137 руб.;
- бетонные и железобетонные монолитные конструкции в промышленном строительстве – 8 552 руб.;

Стоимость материалов составит – 22 815 735,14 руб.

На первом этапе строительства жилого дома, который занимает 6 месяцев, необходимо располагать денежными средствами в размере:

- проектные и изыскательные работы – 773 001 руб.;
- подготовка территории строительства – 50 555 руб.

Таким образом, включая непредвиденные расходы минимальный размер всего паевого фонда должен составлять – 43 755 019 руб.

Для начала строительства необходимо каждому члену жилищно-строительного кооператива внести 25% от стои-

мости их приобретаемого жилья, для оплаты проектных и изыскательных работ и подготовки строительства, а также для приобретения части материалов.

Участники жилищно-строительного кооператива, которые не станут участвовать в строительстве дома собственными силами, должны будут внести полную стоимость жилого помещения соответствующую сметной стоимости за вычетом раздела «Премирование за ввод», и раздела «Налоги и обязательные платежи», в свою очередь стоимость жилья участников кооператива участвующих в строительстве дома собственными силами будет уменьшена на стоимость выполненных ими работ.

Первоначальный взнос, должен составлять 25% от полной стоимости приобретаемой квартиры для членов жилищно-строительного кооператива не участвующих в строительстве дома собственными силами, и 20% для членов кооператива участвующих в строительстве собственными силами.

При условии, что жилищно-строительный кооператив сможет получить государственный кредит, то сроки погашения паев для членов кооператива условно можно продлить до двух лет.

Из этого расчета автором были разработаны варианты участия в жилищно-строительном кооперативе, представленные табл. 6.

Таблица 6

**ВАРИАНТЫ УЧАСТИЯ В ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОМ КООПЕРАТИВЕ**

Показатель	Однокомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
1-й вариант (для членов кооператива, участвующих в строительстве собственными силами)			
Стоимость квартиры, руб.	1 044 662	1 418 541	1 562 845
Первоначальный взнос, %	20	20	20
Первоначальный взнос, руб.	208 932	283 708	312 569
Ежемесячный платеж, руб.	52 233	70 927	78 142
2-й вариант (для членов кооператива не участвующих в строительстве собственными силами)			
Стоимость квартиры, руб.	1 271 171	1 726 116	1 901 710
Первоначальный взнос, %	25	25	25
Первоначальный взнос, руб.	317 793	431 529	475 428
Ежемесячный платеж, руб.	59 586	80 912	89 143

При участии государства в обеспечение жильем граждан страны, а именно предоставлении субсидий жилищно-строительному кооперативу, или его членам, стоимость строительства и соответственно стоимость жилья будет уменьшена. Уменьшение произойдет на долю предоставляемой субсидии от общей стоимости строительства жилого дома, следствием чего будет являть снижение размера ежемесячных платежей.

**Литература**

1. Конституция РФ [Электронный ресурс] : принята на всенародном голосовании 12 дек. 1993 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс] : часть первая от 30 нояб. 1994 г. №51-ФЗ ; часть вторая от 26 янв. 1996 г. №14-ФЗ ; часть третья от 26 нояб. 2001 г. №146-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Налоговый кодекс РФ [Электронный ресурс] : часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ ; часть вторая от 5 авг. 2000 г. №117-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Уголовный кодекс РФ [Электронный ресурс] : от 13 июня 1996 г. №63-ФЗ (с изм. от 13 мая 2008 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 окт. 2002 г. №127-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 28 янв. 2006 г. №46. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Бернштейн Л.А. Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация [Текст] : пер. с англ. / науч. ред. перевода чл.-корр. РАН И.И. Елисеева. – М. : Финансы и статистика, 2003. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Грачев А.В. Финансовая устойчивость предприятия: анализ, оценка и управление [Электронный ресурс] : учеб.-практ. пособие / А.В. Грачев. – М. : Дело и сервис, 2004. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Кован С.Е. Анализ финансового состояния и структура баланса организаций [Электронный ресурс] / С.Е. Кован // Вестник ФСФО России. – 2001. – №4. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Хруцкий В.Е. и др. Внутрифирменное бюджетирование [Текст] : настольная книга по постановке финансового планирования / В.Е. Хруцкий, Т.В. Сихова, В.В. Гамаюнов. – М. : Финансы и статистика, 2002. – 400 с.
11. Шохнех А.В. Оценка вероятности банкротств субъектов малого бизнеса. Роль внутреннего аудита в проведении антикризисных процедур [Текст] / А.В. Шохнех // Аудит и финансовый анализ. – 2008. – №5. – С. 276-282.
12. Шохнех А.В. Теоретико-методологические основы анализа и контроля субъектов малого бизнеса в России [Текст] : монография / А.В. Шохнех. – М. : Дашков и К, 2007. – 153 с.

**Ключевые слова**

Жилищные строительные кооперативы; пайщики; система экономической безопасности; система бухгалтерского учета; управленческий анализ; система внутреннего контроля; аудит; оценка финансового состояния; прогноз; проверка прогнозной информации.

*Устинова Алена Николаевна*

**РЕЦЕНЗИЯ**

В сложившихся экономических и социальных условиях для обеспечения населения доступным жильем в Российской Федерации необходимо создание подходов к формированию новой концепции жилищно-строительных кооперативов. Именно участие в жилищно-строительных кооперативах основанном на новом осмыслении социальных и законодательных проблем способствует реализации большинством граждан возможности улучшить жилищные условия.

Автор предлагает создать единую коллективную систему всестороннего правового обеспечения деятельности жилищно-строительных кооперативов на базе совершенствования технологии их деятельности, развития региональных структур и систем управления. Для успешного функционирования жилищно-строительных кооперативов автор справедливо утверждает, что необходимо создание жесткой законодательной базы.

В представленной модели жилищно-строительного кооператива, определена методика обеспечения надежности, устойчивости и безопасности. Определена роль бухгалтерского учета, управленческого анализа и внутреннего контроля, устанавливается необходимость составления прогнозной информации, а также проверки ее надежности.

Статья содержит ряд методических и практических рекомендаций, реализация которых будет способствовать формированию результативной взаимосвязи бухгалтерского учета, управленческого анализа и внутреннего контроля. Также в статье представлены таблицы и схемы, что положительно влияет на наглядность работы.

Вышеизложенное дает основание считать, что актуальность рассматриваемой темы, ее практическая необходимость, а также новизна материала определяет научную и практическую ценность статьи.

*Шохнех А.В., д.э.н., профессор кафедры экономики и аудита Автономной некоммерческой организации высшего профессионального образования Центрсоюза РФ «Российский университет кооперации», Волгоградского кооперативного института (филиал)*

## 10.19. VALUE OF ACCOUNTING, INTERNAL CONTROL MANAGEMENT ANALYSIS AND IN SHAPING THE SOCIAL CONCEPT OF HOUSING COOPERATIVES

A.N. Ustinov, Assistant Professor, Department of  
Accounting, Analysis and Audit

*Volgograd branch of the Moscow  
Academy of finance and legal*

This article is model housing co-operative is determined by the method of ensuring reliability, financial sustainability. Establishes the role of accounting, internal control and management review, argues the case for the forecast information and verify its reliability.

### Literature

1. ConstitutioNethe Russian Federation (it is accepted at the nation-wide election on December 12, 1993.). ISS consultant +.
2. The civil code of the Russian Federation – part first from 30.11.1994 №51-FL, Part II from 26.01.1996 №14 - FL and Part III from 26.11.2001 g. №146-FL. ISS consultant +.
3. Tax code of the Russian Federation Part I dated July 31, 1998. №146-FL and Part II dated August 5, 2000. №117-FZ (with the changes dated May 13, 2008.) ISS consultant +.
4. Criminal code RF dated June 13, 1996. №63-FL (with the changes dated May 13, 2008.) Federal law dated November 21, 1996. №129-FL «about the bookkeeping calculation» (with the changes dated July 23, 1998 ; on March 28, 31 December 2002 ; on January 10, 28 May 30 June 2003 ; on November 3, 2006.) ISS consultant +.
5. Federal law from 26.10.2002 №127-FL «about the insolvency (bankruptcy)». ISS consultant+.
6. The decisioNegovernment RF from 28.01.2006 N 46 «about the norms of the evaluatio the financial stability of the activity of housing storage cooperatives». ISS consultant+.
7. L.A. Bernstein. Analysis of the financial account: theory, practice and the interpretation: Translation from the English/the scientific editorial staff of transfer corresponding member. WOUNDS I.I. Eliseeva. M.: Finances and statistics, 2003. ISS consultant+.
8. S.E. Kovan. Finance analysis and the structure of the balance of organizations // the herald FSFO of Russia. 2001. – №4. ISS consultant+.
9. A.V. Ggrachev. Financial stability of the enterprise: analysis, estimation and control: Training-practical benefit. M.: Publishing house «matter and service», 2004. ISS consultant +.
10. A.V. Shokhnekh. Estimatio the probability of bankruptcies of the subjects of small business. Role of internal Audit in conducting of anticrisis procedures // Audit and financial analysis – 2008 – №5. p. 276-282.
11. A.V. Shokhnekh. Theoretical-methodological bases of analysis and control of the subjects of small business in Russia: Monograph. – Publishing-commercial corporation «Dashkov and K», 2007. – 153 p.
12. V.E. Khrutskiy, T.V. Sizova. Gamayunov explosives. Intra-firm budgeting: Handbook on setting of financial planning. – M.: Finances and statistics, 2002 – 400 p.

### Keywords

Housing cooperatives; shareholders; economic safety system; the system of bookkeeping calculation; administrative analysis; the system of internal check; Audit; the estimation of financial state; forecast; checking forecast information.