

## 4. ОБЩИЙ АУДИТ

### 4.1. К ВОПРОСУ ЭКСПЕРТИЗЫ ФИНАНСОВО- ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ

Кисилевич Т.И., д.э.н., профессор кафедры бухгалтерского учета, аудита и налогообложения - ФГБОУ ВПО «Сочинский государственный университет»;  
Сюткин А.И., директор ООО «УК Замок»

Данная работа раскрывает первоочередные и основные аспекты, на которые в первую очередь необходимо обратить внимание эксперту при проверке управляющих компаний, так как их деятельность вызывает множество вопросов у собственников жилых и нежилых помещений. При экспертизе вопросы, поставленные эксперту, должны максимально охватывать деятельность управляющей компании с точки зрения защиты интересов собственника и прозрачности финансовой отчетности организации.

Деятельность управляющих компаний вызывает множество вопросов у собственников жилых и нежилых помещений. Это обусловлено рядом объективных причин:

- сложность определения величины (уровня) тарифов по каждому виду коммунальных услуг по видам помещений;
- порядок определения расходов (платежей) собственников за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды;
- изменение нормативов потребления коммунальных услуг;
- сложность расчета физических объемов потребленных коммунальных услуг при непредставлении собственником показаний индивидуальных приборов учета;
- сложные вопросы раздельного учета расходов и затрат по каждому объекту;
- дифференцированные тарифы на жилищные услуги, устанавливаемые в зависимости от степени благоустройства.

Вопросы, поставленные эксперту, должны максимально охватывать деятельность управляющей компании с точки зрения защиты интересов собственника и прозрачности финансовой отчетности организации. Целесообразно, на наш взгляд, рассмотреть следующие специфические вопросы:

- соответствие уровней цен и применяемых тарифов требованиям действующего законодательства и локальным документам по жилищным услугам, коммунальным услугам и прочим видам деятельности;
- проверка соответствия начисленных сумм по жилищным и коммунальным услугам физическим объемам их потребления;
- анализ правильности учета поступления доходов, своевременности и полноты их отражения в бухгалтерском учете и отчетности;

- проверка расходов по направлениям в соответствии со сметой на содержание и текущий ремонт общего долевого имущества;
- анализ расчетов с поставщиками коммунальных услуги;
- выработка рекомендаций и выводы.

В ходе проведения экспертизы необходимо проанализировать информацию об исследуемом объекте из открытых источников, например:

- официальный сайт Федеральной налоговой службы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на соответствие представленных организацией данных сведениям сайта [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru);
- официальный сайт Федеральной службы судебных приставов соответствующего региона, раздел «Банк данных исполнительных производств»: [www.fssprus.ru](http://www.fssprus.ru)
- официальный сайт Высшего арбитражного суда РФ, раздел «Картотека арбитражных дел», [www.kad-arbitr.ru](http://www.kad-arbitr.ru);
- официальный сайт Министерства регионального развития РФ – [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), где должна быть размещена информация о каждом обслуживаемом организацией объекте;
- официальный сайт муниципального образования, органа власти субъекта Федерации для подтверждения информации об управляющей компании и обслуживаемых ею объектах.

В соответствии с п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом [1]:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Кроме общей информации об организации, включая проверку наличия соответствующих кодов ОКВЭД- 70.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда», эксперт проверяет правильность оформления протокола общего собрания собственников помещений [6], так как выбор способа управления многоквартирным жилым домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании пп. 4 п. 2 ст. 44 ЖК РФ [1].

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех, которые не участвовали в голосовании – основание п. 5 ст. 46 ЖК РФ [1]. Необходимо отметить, что решение о выборе проверяемой организации в качестве управляющей компании может быть оспорено в установленном законом порядке в течение шести месяцев – основание п. 6 ст. 46 ЖК РФ [1]. Эксперт проверяет, приняты ли решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме следующие положения.

1. Утвержден текст договора с управляющей компанией.
2. Утвержден срок заключения договора собственником помещений с организацией, предоставляющей услуги

по содержанию, техническому обслуживанию, выполнению работ по текущему ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме с предоставлением коммунальных услуг.

3. Избран совет многоквартирного дома (члены совета и председатель).

Важным вопросом для эксперта является изучение полноты раскрытия информации организацией-управляющей компанией в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731 (далее – Стандарт) на официальном сайте уполномоченного органа [8].

В соответствии с п. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая компания обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, о предоставляемых услугах, выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг [1]. Управляющая компания должна раскрывать информацию согласно п. 5 Стандарта путем [8]:

- обязательно опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов, определяемых по выбору самой управляющей компании:
  - сайт управляющей компании;
  - сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
  - сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая компания осуществляет свою деятельность.
- 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, если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет;
- размещения на информационных стендах или стойках в помещении управляющей организации;
- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

Эксперт проверяет полноту раскрытия общей информации об управляющей организации, которая должна содержать следующий минимум:

- фирменное название юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя (или индивидуального предпринимателя);
- реквизиты свидетельства о государственной регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управляющей компании, контактные телефоны, при наличии официальный сайт в сети интернет и адрес электронной почты;
- режим работы организации, в том числе время личного приема граждан сотрудниками управляющей компании и работы диспетчерской службы;

- перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении организации на основании договора управления с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;
- перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;
- сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединений управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети интернет.

Также следует проверить наличие информации об основных показателях финансово-экономической деятельности и прочей, например:

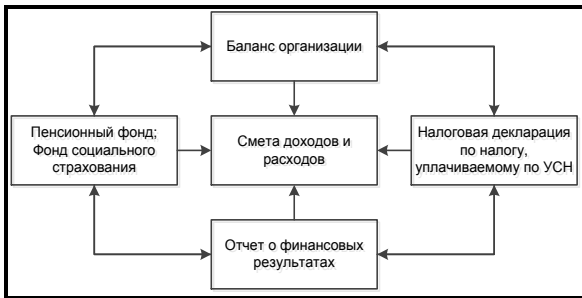
- годовая финансовая (бухгалтерская) отчетность. С 2013 г. она формируется и публикуется всеми управляющими организациями, включая те, которые ранее применяли специальный режим налогообложения в виде упрощенного режима;
- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами;
- сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами;
- смета затрат по содержанию и текущему ремонту общего долевого имущества на календарный год;
- план работ по текущему ремонту с указанием сроков выполнения и ответственного за ремонт лица.
- наличие договора на обслуживание сайта или приказа об ответственном за актуализацию информации на официальном сайте лице;
- наличие и правильность заполнения журнала регистрации заявлений и обращений граждан;
- наличие информационного стенда в офисе управляющей организации и в каждом подъезде с аналогичной информацией.

Для эксперта может быть полезна Методика формирования сметы доходов и расходов по эксплуатации жилищного фонда, утвержденная первым заместителем мэра Москвы в Правительстве Москвы Ю.В. Росляк 3 сентября 2004 г. и согласованная первым заместителем мэра Москвы в Правительстве Москвы П.Н. Аксеновым 3 сентября 2004 г. [4]. Данная Методика по составлению сметы расходов по управлению многоквартирным домом разработана с целью установления единых подходов к формированию расходов управляющей организации по управлению многоквартирным домом, носит рекомендательный характер и определяет перечень основных расходов, учитываемых при расчете затрат по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома исходя из их экономической обоснованности стоимости (фактической), а также принцип расчетов за коммунальные услуги.

Проверка сметы должна сопровождаться анализом ее взаимосвязки с формами финансовой (бухгалтерской) отчетности, налоговыми декларациями и ведомостями по социальным взносам. Независимо от выбранного режима налогообложения управляющая компания должна выполнять требования к ведению бухгалтерского учета в соответствии с Законом «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. №402-ФЗ [2].

Статистика изучения выбранных управляющими компаниями режимов налогообложения свидетельствует о том факте, что при соответствующих объемах, позволяющих применять упрощенную систему налогообложения, управляющие компании выбирают упрощенную систему налогообложения «доходы минус расходы». При этом ведение бухгалтерского учета не позволяет получать оперативные данные о затратах и финансовом результате в целом, тем более по каждому жилому дому и иному объекту. Несмотря на тот факт, что смета составляется и анализируется по календарному году, который является отчетным периодом, организация должна ежемесячно и своевременно отражать понесенные расходы, которые должны быть экономически обоснованы.

Эксперт анализирует не только соответствие фактически понесенных расходов планируемому, но и факт целесообразности размеров этих расходов на предмет возможного завышения расценок выбранным контрагентом. На рис. 1 отражаются и показывается взаимосвязка сметы доходов и расходов управляющей компании с налоговой и прочей отчетностью.



**Рис. 1. Взаимоувязка сметы доходов и расходов управляющей компании с налоговой и прочей отчетностью**

Актуальным для эксперта является анализ плана работ по содержанию жилья и текущему ремонту на текущий год, сравнение с фактически понесенными расходами на предмет эффективности и целесообразности планирования конкретных затрат. На основании п. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя следующие составляющие [1]:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

П. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491, предусмотрено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления мно-

гоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений [7].

Эксперту целесообразно проверить состав расходов за содержание и ремонт жилого помещения. Они определяются в размере, обеспечивающем содержанием общего имущества в соответствии с требованиями РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Следует учесть, что при определении размера платы за содержание и ремонт 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 года с учетом предложения управляющей организации (основание – п. 7 ст. 165 ЖК РФ) [1]. Эксперту целесообразно проверить регламент установления размера платы, который должен быть одинаков для всех собственников помещений и дифференцирован. Например, могут быть приняты дифференцированные тарифы на содержание и текущий ремонт общего долевого имущества для собственников жилых помещений, для собственников нежилых и офисных помещений и т.п.

Эксперт проверяет правильность включения имущества в состав общего имущества, соответствие используемых формулировок содержащимся в технической документации. В зависимости от предмета договора эксперту следует проверить правильность применения установленного размера оплаты жилищной услуги организацией выборочно или сплошным методом. Предлагаем примерную форму таблицы для выводов (табл. 1).

**Таблица 1**

**АНАЛИЗ ПРАВИЛЬНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ УСТАНОВЛЕННОГО РАЗМЕРА ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНОЙ УСЛУГИ ЗА \_\_\_\_\_ 2014г.**

Ф.И.О. собственника	Объект взимания жилищной услуги, м <sup>2</sup>	Тариф по данным учета	Тариф по данным проверки	Отклонения	Примечания
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

При проверке правильности взимания платы за коммунальные услуги следует помнить, что в соответствии с п. 4 ст. 154 ЖК РФ предусмотрено, что плата за коммунальные услуги включает в себя следующие виды услуг [1]:

- горячее водоснабжение;

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного топлива).

В соответствии с п. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 ст. 155 и ст. 171 ЖК РФ [1]. В этой связи необходимо по данным управляющей компании установить принимались ли решения общего собрания собственников жилья о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (табл. 2).

Таблица 2

**АНАЛИЗ ДОГОВОРОВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ЗА 2014 г.**

№ п/п	Наименование поставщика	Вид коммунального ресурса	Договор номер, дата	Даты внесения изменений	Примечания
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

Результаты проверки договоров управляющей организации с поставщиками коммунальных услуг можно сформировать таблицей (см. табл. 2). Несмотря на наличие специализированных бухгалтерских программ, обрабатывающих плату за жилищно-коммунальные услуги считаем целесообразным проверить правильность применения управляющей организацией тарифов с учетом даты возможного их изменения. Для этого эксперту можно составить таблицы с утвержденными тарифами, например, на холодное водоснабжение и водоотведение (табл. 3).

Таблица 3

**УСТАНОВЛЕННЫЕ НА 2014 г. ТАРИФЫ ПО УСЛУГАМ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ**

Виды услуг	Дата действия тарифа	Тариф для населения, с учетом НДС, за 1м <sup>3</sup> руб., к.
Холодное водоснабжение	—	—
Водоотведение	—	—

В случае изменения тарифов на холодное водоснабжение и водоотведение эксперт проверяет правильность применения новых тарифов. Предлагаем следующую форму для отражения проверяемых данных (табл. 4).

При проверке правильности применения тарифов на электрическую энергию эксперт также сравнива-

ет утвержденные тарифы с применяемыми. Целесообразно сравнить размер одноставочного тарифа для населения, для потребителей, приравненных к населению и для прочих категорий. Целесообразно применять таблицу, аналогичную таблице для проверки правильности применения тарифа на холодное водоснабжение и водоотведение.

Эксперт проверяет по такому же алгоритму тарифы на тепловую энергию, горячую воду. Необходимо учесть, что тарифы тепловой энергии на нужды отопления и нужды горячего водоснабжения различаются. Кроме того, тарифы на горячую воду для населения и приравненных к нему потребителей зависят от этажности дома и т.п.; отапливаемая площадь может быть больше жилой, например, за счет балкона и т.д.

Таблица 4

**ПРОВЕРКА ПРАВИЛЬНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ТАРИФА НА ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ ЗА ПЕРИОД**

ФИО собственника	Объект взимания платы	Тариф по данным учета	Тариф по данным проверки	Отклонения	Примечания, расчетный период
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

При проверке правильности взимания платы за услуги по сбору, вывозу и утилизации отходов эксперт анализирует объемы, определенные договором и соответствие цен установленным исполнителем. Следует учесть тот факт, что в большинстве случаев, как свидетельствует практика, собственники не подают в управляющую организацию сведения о количестве фактически проживающих граждан, поэтому управляющая организация выставляет стоимость услуг по сбору, транспортированию и размещению отходов исходя из количества зарегистрированных граждан.

Управляющая организация может взимать с собственников помещений плату за прочие услуги, например, банковские услуги (расчетно-кассовое обслуживание, плата за безналичное зачисление денежных средств, плата за пересчет и внесение наличных денежных средств на расчетный счет), за комплексное техническое обслуживание и аварийно-диспетчерское обеспечение инженерных систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования жилых и (или) нежилых помещений и т.п.

Эксперт проверяет методики расчета взимания платы за прочие услуги, договоры с поставщиками, оплату поставщикам, изменения цен и тарифов и т.п. Прочие доходы целесообразно отражать на счете 91 «Прочие доходы». При наличии договоров на комплексное техническое обслуживание и аварийно-диспетчерское обеспечение инженерных систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования жилых и (или) нежилых помещений многоквартирного дома эксперт проверяет принятую управляющей организацией методику начисления платы за услуги, правильность применения та-

рифа, документальное подтверждение факта выполнения работ подрядчиком.

Целесообразно сплошным методом провести проверку физических объемов платы за жилищные услуги путем сравнения физических показателей – площади помещений собственников, отраженных в квитанциях с данными технического паспорта жилого дома и данными свидетельств о государственной регистрации прав собственников. Результаты экспертизы соответствия площадей физическим объемам исчисления можно представить в табл. 5.

Таблица 5

**СООТВЕТСТВИЕ ПЛОЩАДЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ФИЗИЧЕСКИМ ПОКАЗАТЕЛЯМ, УКАЗАННЫМ В КВИТАНЦИЯХ СОБСТВЕННИКОВ**

Квартира или помещение №	Ф.И.О. собственника	Площадь по данным УК, м <sup>2</sup>	Площадь по данным паспорта, м <sup>2</sup>	Отклонения	Примечания
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

Особое внимание при проверке следует обратить на порядок начисления платы за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Следует учитывать, что физический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения рассчитывается в кубических метрах, электрической энергии – цена / кв. м., тепловой энергии (отопление) – цена / кв. м.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счет собственных средств. В случае наличия указанного факта данные расходы управляющей компании следует отнести за счет чистой прибыли предприятия. Эксперт проверяет также наличие и правильность заполнения журналов регистрации показаний приборов учета электрической энергии и журнала регистрации показаний приборов учета холодного и горячего водоснабжения поквартирно.

В соответствии с положениями ЖК РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354, расчетным периодом для расчетов по коммунальным услугам является календарный месяц [5]. Собственники должны производить оплату за фактически потребленные коммунальные услуги по показаниям приборов учета, а при их отсутствии (непредставлении сведений) – исходя из утвержденных нормативов потребления. Данные анализа расчета объемов электрической энергии гражданам можно провести по выборочным данным, представив их в таблице.

Таблица 6

**АНАЛИЗ РАСЧЕТОВ ОБЪЕМОМ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ ГРАЖДАНАМ ЗА РАСЧЕТНЫЙ ПЕРИОД \_\_\_\_\_**

Ф.И.О.	Кв. №	Начальные показания	Конечные показания	Начислено по данным УК	Начислено по данным проверки	Отклонения	Примечания
—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—

Аналогично проверяется правильность расчетов по услугам холодного и горячего водоснабжения, проводится анализ правильности отражения показаний приборов учета холодного и горячего водоснабжения, а также начисление услуг по водоотведению собственникам.

При наличии прибора учета тепловой энергии, Управляющая компания должна ежемесячно предоставлять поставщику тепловой энергии сведения об объемах потребления тепловой энергии на нужды отопления. Эксперту целесообразно проверить расчетно-платежные документы поставщика, выставленные в адрес управляющей организации за календарный месяц по суммарному объему потребления многоквартирного жилого дома. В связи с тем, что тариф на тепловую энергию (отопление) является единым для всех собственников помещений в конкретный период, эксперту можно произве-

сти проверку правильности расчета стоимости сумм отопления выборочно по месяцам и в разрезе собственников. При расчете отопляемой (неотопляемой) площади необходимо, чтобы от собственников при отсутствии отопительных приборов поступали письменные заявления о прекращении им отпуска тепловой энергии.

Если перед экспертом поставлены вопросы целевого использования полученных от собственников средств, то необходимо проверить своевременность перечисления поступивших средств поставщикам услуг и факт работы организации по взыскания дебиторской задолженности с собственников помещений. Таким образом, экспертиза деятельности управляющей организации должна строиться на действующей законодательной базе в области жилищно-коммунального хозяйства и соответствующей специфике деятельности. Кроме того, необходимо учитывать выбранный организацией режим налогообложения: общую систему или упрощенную систему налогообложения. Независимо от выбранного режима налогообложения, требования к ведению бухгалтерского учета единые, о чем необходимо помнить руководству управляющей компании.

Многочисленные нарушения, выявленные проверками в деятельности управляющих организаций вследствие жалоб населения, не остались без внимания правительства.

Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ, вступивший в силу с 1 сентября 2014 г., за исключением отдельных пунктов, обязывает организации и индивидуальных предпринимателей, осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии [3]. Лицензию организации должны получить до 1 мая 2015 г. Организации, не получившие лицензию до вышеуказанного срока, не будут допускаться до осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

## Литература

1. Жилищный кодекс РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. О бухгалтерском учете [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 дек. 2011 г. №402-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. №255-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Методика формирования сметы доходов и расходов по эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 3 сент. 2004 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 (ред. от 26 марта 2014 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. О принятии и введении в действие ОКВЭД [Электронный ресурс] : постановление Госуд. комитета РФ по стандартизации и метрологии от 6 нояб. 2001 г. №454-ст. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
7. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 13 авг. 2006 г. №491. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 23 сент. 2010 г. №731. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

## Ключевые слова

Управляющие компании; экспертиза; эксперт; финансово-хозяйственная деятельность; коммунальные услуги; тарифы; смета доходов и расходов; капитальный ремонт; формы финансовая отчетность; налоговая декларация.

*Кисилевич Татьяна Ивановна*

*Сюткин Александр Игоревич*

## Рецензия

Управляющие компании являются посредниками между службами города и жильцами. Именно от того, насколько успешно и слаженно функционирует компания, зависит уровень жизни граждан. Экспертиза деятельности управляющей компании должна охватывать защиту интересов собственника и степень прозрачности и достоверности финансовой отчетности организации. В этом и заключается актуальность выбранной темы.

Научная новизна и практическая значимость. В работе авторы заложили основные вопросы и аспекты, которым необходимо уделять особое внимание при проведении экспертизы управляющих компаний, а также отражена ее значимость для собственника.

*Андреев В.Д., д.э.н., профессор кафедры бухгалтерского учета, аудита и налогообложения ФГБОУ ВПО «Сочинский государственный университет»*