

## 8.6. СОЗДАНИЕ И УНИФИКАЦИЯ ФОРМ ОТЧЕТНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Кисилевич Т.И., д.э.н., профессор

Сочинский государственный университет

Многочисленные вопросы и конфликтные ситуации собственников жилых помещений и руководства управляющих компаний в своей основе часто имеют непрофессиональный подход к проблеме, с одной стороны, а с другой – недостаточность информации, которую должны раскрывать управляющие компании. Вопрос взаимоотношений собственников жилых и нежилых помещений, находящихся в частной собственности, практически становится политическим. Особенно много конфликтов происходит из-за несвоевременных платежей собственников, отказов в оплате общедомовых нужд, ремонтов и т.д. В настоящее время, как показывает анализ сайтов управляющих компаний и арбитражных судов, некоторые из них не публикуют необходимую информацию в полном объеме, не доводят ее до собственников всеми способами в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, по мнению автора, целесообразно включение дополнительной информации о деятельности управляющих компаний, которая полезна для собственников, ориентировала бы их на принятие правильных решений и усиление контрольных и управленческих функций.

### ВВЕДЕНИЕ

Вопрос деятельности управляющих компаний (УК), по нашему мнению, является очень серьезной проблемой, так как связан напрямую с расходами жильцов многоквартирных жилых домов и нежилых помещений, достоверность и обоснованность которых хочет знать практически каждый собственник.

Несмотря на жесткий регламент деятельности УК со стороны государства в части полноты раскрытия информации об их деятельности, УК не выполняют в полной мере положения Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731 (в ред. от 27 сентября 2014 г. №988) [3].

Следует отметить, что недовольство населения действиями УК привело к тому, что были пересмотрены вышеуказанные стандарты и введены изменения, которые направлены на повышение информированности собственников и повышение прозрачности информации, предоставляемой собственникам. Идея раскрытия информации управляющей компанией, выраженная в вышеупомянутом стандарте, вполне логична, последовательна. Но специалисты – руководители УК не всегда добросовестно и экономически правильно предоставляют соответствующую информацию.

Приказом Министерства регионального развития РФ (Минрегион РФ) от 24 ноября 2011 г. №543 определено, что сайт [www.minregion.ru](http://www.minregion.ru) является официальным сайтом в сети Интернет, предназначенным для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (МКД). Документ утратил

силу в связи с изданием приказа Минрегиона РФ от 3 июня 2013 г. №237 [9].

УК, товарищество и кооператив обязаны обеспечить доступ неограниченного круга лиц к следующей информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации. Нами рассматривается вопрос создания и унификации имеющихся форм отчетности УК как способ повышения их прозрачности для собственников и для неопределенного круга лиц, которые в перспективе могут выбрать ту или иную компанию, проанализировав показатели других УК.

*Материалы и методы.* Теоретико-методологической основой исследования явились материалы арбитражной практики, информационные порталы Правительства РФ и Министерства регионального развития РФ, научные статьи и публикации в научно-практических журналах в области методологии бухгалтерского учета, права и налогообложения. Проведенное исследование опирается на использование методов теоретического анализа, абстрактно-логического методов, систематизации и квалификации материалов по сайтам УК многоквартирными жилыми домами.

*Обсуждение.* Автором на основе обобщения теории, практики, анализа деятельности УК многоквартирными жилыми домами города Сочи по их сайтам, анализа сложившейся арбитражной практики по деятельности УК предложено следующее.

### По текущему ремонту общего имущества МКД

В соответствии с МДК 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда», утвержденным Федеральным агентством РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой РФ), под ремонтом общего имущества многоквартирного дома понимается ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией [8]. Перечень работ, входящих в плату за ремонт общего имущества многоквартирного дома (текущий ремонт), представлен в Приложении 2 «Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда».

Приемка законченного текущего ремонта осуществляется комиссией, в состав которой могут входить как представители УК и собственников помещений в МКД, например, председатель совета МКД в соответствии с п. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ [1], так и представители подрядных организаций, силами которых фактически выполнялись ремонтные работы. Считаем целесообразным отражение на сайте компании следующей информации по текущему ремонту общего имущества (табл. 1).

Таблица 1

### ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Перечень общего имущества по каждому дому	Договор с УК	Перечень работ текущего года (план)	Перечень работ прошлого года (факт, отклонения от плана)	Информация о подрядчиках
Акт, №, дата	№, дата	Наименование работ, объемы, суммы, дата, сроки	Наименование работ, объемы, суммы, дата, сроки	ИНН, наименование, адрес, деловая репутация
Акт приемки №, дата	Состав комиссии	Акты осмотра о необходимости проведения текуще-	Наименование работ, объемы, суммы, дата, сроки	Планируемый подрядчик

Перечень общего имущества по каждому дому	Договор с УК	Перечень работ текущего года (план)	Перечень работ прошлого года (факт, отклонения от плана)	Информация о под-рядчиках
		го ремонта, №, дата		

**Раскрытие плановых и фактических данных по каждой статье сметы и отчета**

Пользователю (собственнику) важно знать исполнение сметы, то есть целесообразно раскрывать плановые и фактические данные по каждой статье расходов, причем статьи не надо укрупнять, а наоборот, детализировать (табл. 2).

Таблица 2

**ДЕТАЛИЗАЦИЯ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ УК**

Наименование статьи доходов	План	Факт	Отклонения	Причины отклонений
-	-	-	-	-
Наименование статьи доходов	План	Факт	Отклонения	Причины отклонений
-	-	-	-	-

**Раскрытие информации о доходах и расходах**

Это даст возможность увидеть собственникам сумму дебиторской задолженности и принимать различные меры. Раскрытие конкретной информации о дебиторах может стать проблемой для УК, так как эта информация является конфиденциальной и относится к персональной. В соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ [7], персональные данные – это любая информация, относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация. В соответствии с п. 2 ст. 7 рассматриваемого закона, обеспечение конфиденциальности персональных данных не требуется:

- в случае обезличивания персональных данных;
- в отношении общедоступных персональных данных.

УК анализируют дебиторскую задолженность и должны вести работу по ее погашению, в этой связи считаем целесообразным раскрывать суммы дебиторской задолженности с их ранжированием по срокам задолженности, без аналитики по квартирам или фамилиям (табл. 3).

Таблица 3

**АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УК ПО УПРАВЛЕНИЮ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ**

Дебиторская задолженность, руб., в том числе просроченная	Погашено самостоятельно	Взыскано судом	Передано в суд	Прочая информация о движении дебиторской задолженности
Более 60 дней	-	-	-	-
Более 90 дней	-	-	-	-

Дебиторская задолженность, руб., в том числе просроченная	Погашено самостоятельно	Взыскано судом	Передано в суд	Прочая информация о движении дебиторской задолженности
...	-	-	-	-

УК является коммерческой организацией, т.е. в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ГК РФ) [2] ее деятельность направлена на получение прибыли. Анализ сложившейся практики свидетельствует о том, что УК в ряде случаев имеют убытки как финансовый результат от операционной деятельности, что влияет на величину чистых активов, и организация может стать банкротом, учитывая наличие просроченной дебиторской задолженности и слабую работу по ее истребованию. Считаем возможным публиковать информацию об основных коэффициентах, характеризующих финансовое состояние организации, а также возможные риски деятельности УК. Этот вопрос конкретизации коэффициентов и расчета и публикации рисков требует, по нашему мнению, отдельного детального исследования финансовой (бухгалтерской) отчетности УК, так как публикуемые коэффициенты и выводы должны быть не только прозрачны, но и доступны всем категориям собственников помещений. Это могут быть следующие коэффициенты:

- коэффициент текущей ликвидности, равный отношению оборотных активов к краткосрочным обязательствам, признанное значение которого для безопасной финансовой зоны составляет не менее двух;
- коэффициент финансовой независимости, рассчитываемый как удельный вес собственного капитала в валюте баланса, рекомендуемое значение которого не должно быть ниже 0,5;
- коэффициент обеспеченности собственными средствами, получаемый путем деления разницы между собственным капиталом организации и внеоборотными активами на оборотные активы предприятия, безопасное значение которого должно быть не ниже 0,1.

В соответствии с п. 4 ст. 90 ГК РФ, если по окончании второго или каждого последующего финансового года стоимость чистых активов общества с ограниченной ответственностью окажется меньше уставного капитала, общество обязано объявить об уменьшении своего уставного капитала и зарегистрировать его уменьшение в установленном порядке. Если стоимость указанных активов общества становится меньше определенного законом минимального размера уставного капитала, общество подлежит ликвидации.

Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с Законом № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» [6] на дату представления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в уставе общества, а в случа-

ях, если в соответствии с Законом № 14-ФЗ общество обязано уменьшить свой уставный капитал, на дату государственной регистрации общества.

Уменьшение уставного капитала общества путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников общества должно осуществляться с сохранением размеров долей всех участников общества.

Пунктом 3 указанной статьи установлено, что в течение трех рабочих дней после принятия обществом решения об уменьшении его уставного капитала общество обязано сообщить о таком решении в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, и дважды с периодичностью один раз в месяц опубликовать в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление об уменьшении его уставного капитала.

В соответствии с п. 1 ст. 57 Закона №14-ФЗ общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном ГК РФ, с учетом требований федерального закона и устава общества. Общество может быть ликвидировано также по решению суда по основаниям, предусмотренным ГК РФ.

### **Отражение в отчетности УК средств на капитальный ремонт**

Анализ спорных ситуаций в противостоянии УК – собственники показал, что конфликт интересов связан также с недостаточным и неполным информированием жильцов и собственников нежилых помещений.

Личный опыт эксперта деятельности УК свидетельствует о том, что учет в УК осуществляется часто котловым способом. А те организации, которые применяют упрощенный режим налогообложения, до выхода Закона «О бухгалтерском учете» №402-ФЗ [5], не осуществляли бухгалтерский учет в соответствии с его задачами. На практике сложилась ситуация, при которой собственники не могут получить полную информацию о размере плановых и фактических расходов по каждой позиции в смете, о подрядчике, особенно в случае его замены, стоимости материалов, объемах капитального ремонта и т.п. Считаем, что средства на капитальный ремонт должны быть отражены отдельной строкой по каждому дому и по позициям капитального ремонта по плану, факту, причинам отклонений.

Отчасти разрешить проблемы информирования собственников и повысить возможность контроля с их стороны над эффективностью расходования средств капитального ремонта призваны изменения, которые вносятся в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»: «ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора

управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор)».

Как видим, точный механизм информирования не установлен, что даст возможность специализированной некоммерческой организации недобросовестно распоряжаться имеющимися средствами собственников. Поэтому считаем, что в отчете УК должна быть информация, подтвержденная уполномоченными лицами специализированной некоммерческой организации, о сумме средств и направлениях расходов по факту.

### **Тариф на содержание и его исполнение**

В соответствии со ст. 709 «Цена работы» ГК РФ УК определяет цену работы путем составления сметы. Считаем целесообразным УК создать внутренним приказом форму отчетности для детализации расходов по смете и их исполнения. Отчетным периодом в бухгалтерском учете является месяц, поэтому такой отчет по исполнению тарифа целесообразно составлять ежемесячно. УК обезопасит себя наличием такого отчета, так как собственники имущества смогут не только разобраться в расходах УК, но и проконтролировать ее действия. А для собственников, как показывает многочисленная арбитражная практика, очень важно понимать, что его контрольные функции выполняются, собственность находится в надежном управлении.

До разработки Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ необходимых форм, предусматривающих детализацию видов информации, обеспечивающей реализацию собственниками помещений в многоквартирном доме правомочий собственников в полном объеме, предлагаем публикацию УК следующей информации (табл. 4).

**Таблица 4**

#### **АНАЛИЗ ИСПОЛНЕНИЯ ТАРИФА**

Наименование статей расходов	Доля расходов в тарифе, %	Сумма расходов по плану, руб.	Сумма расходов по факту, руб.	Сумма отклонений, руб.	Причины отклонений
-	-	-	-	-	-

### **Результаты прочей деятельности УК**

Являясь коммерческой организацией, УК может заниматься и фактически занимается прочей деятельностью, которая должна приносить доход, но не всегда эти доходы, а именно их размер, источники, направления расходования, может проконтролировать собственник. Мы имеем в виду те доходы, которые, как свидетельствует практика, могут выпасть:

- доходы от размещения всевозможных видов рекламы, объявлений на стенах дома, в подъездах, на придомо-

- доход от предоставления крыши операторам связи и на другие цели, т.е. операторы связи пользуются имуществом безвозмездно, извлекая доход;

- сдача придомовой территории и иных площадей в аренду, в том числе сбор за парковочные места;
- прочие доходы, которые можно проанализировать непосредственно обходом и осмотром территории.

По мнению авторов, такая информация также подлежит раскрытию наряду с основной, что можно отразить в форме таблицы за конкретный период (табл. 5).

Таблица 5

**ИНФОРМАЦИЯ О ДОХОДАХ ПО ПРОЧЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОБ ИСТОЧНИКАХ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СРЕДСТВ)**

Доходы от прочей деятельности	Сумма, руб.	Основание образования дохода	Направления использования дохода	Примечания
Аренда крыши дома 35, по улице...	56 000	Договор с ООО «Связь+»	Текущий ремонт по смете 12 от ...	Оплата заказчиком производится своевременно, нарушений по срокам и суммам нет

**Формы фиксации показаний общедомовых приборов учета**

Расходы на общедомовые нужды (ОДН) и их обоснованность являются сегодня наиболее актуальной проблемой. Отсутствие в квитанции показаний общедомового счетчика по электроэнергии, водоснабжению, тепловой энергии приводят к недовольству и недоверию, а самое главное – к невозможности контроля над расходами по этим направлениям. Считаю, что собственник должен получать своевременно детализированную информацию от руководства УК. Форма предоставления такой информации не установлена и не практикуется уведомление собственника об этих расходах, во всяком случае, в проанализированных нами УК г. Сочи. Этот вопрос должен быть рассмотрен на соответствующем уровне, а в рамках настоящего исследования считаем, что УК должна публиковать вместе с показаниями счетчиков расчеты на ОДН по видам потребляемых ресурсов, что является очень актуальным и требует оперативного разрешения проблемы (табл. 6).

Таблица 6

**РАСЧЕТЫ СУММ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ (ПО ВИДАМ ПОТРЕБЛЯЕМЫХ РЕСУРСОВ)**

Электроэнергия на ОДН		Данные для расчета		Расчет
Показания счетчика на...	Показания счетчика на...	Количество потребленной электроэнергии, всего	Сумма, руб.	-
Водоснабжение на ОДН		Данные для расчета		Расчет
Показания счетчика на...	Показания счетчика на...	Количество потребленной воды, всего	Сумма, руб.	-

**Результаты**

Сложность деятельности УК, многочисленные арбитражные суды, споры с собственниками, отсутствие профессионалов в этой сфере и ряд других объективных причин привели к необходимости лицензирования деятельности УК. 1 июля 2014 г. подписан Закон о лицензировании деятельности УК в сфере жилищно-коммунального хозяйства – Феде-

ральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений» от 21 июля 2014 г. №255-ФЗ [4]. Закон обязывает организации, в лице юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии. Закон вступил в силу с 1 сентября 2014 г., за исключением отдельных пунктов. Лицензию организации должны получить до 1 мая 2015 г., организации, не получившие лицензию, не будут допускаться до осуществления деятельности по управлению МКД. Лицензирование деятельности по управлению МКД, а также лицензионный контроль будут осуществлять органы государственного жилищного надзора. Лицензия будет выдаваться без ограничения срока ее действия, и будет действовать только в том субъекте РФ, органами государственного жилищного надзора которыми она выдана. Для получения лицензии юридические лица и индивидуальные предприниматели должны быть зарегистрированы только на территории РФ, организациям, зарегистрированным на территории иностранных государств, лицензия выдаваться не будет. Кроме того, обязательным для должностного лица организации, которая собираются получить лицензию, является наличие квалификационного аттестата, отсутствие неснятой или непогашенной судимости за экономические преступления, преступления средней тяжести или особо тяжкие преступления, а также его отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц. Получение квалификационного аттестата, который выдается на пять лет, предполагает сдачу квалификационного экзамена, порядок проведения и определения результатов квалификационного экзамена будут определяться органами исполнительной власти. Таким образом, можно предположить, что лицензирование обеспечит более высокую культуру взаимоотношений руководства УК и собственников жилья и нежилых помещений в МКД. В этой связи более актуальными становятся наши предложения по повышению прозрачности форм отчетности.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Предложенные нами дополнения к отчетности УК направлены на повышение прозрачности их деятельности

в целом, с одной стороны. С другой стороны, прозрачность деятельности УК решает следующие задачи:

- установление партнерских отношений с собственниками и вовлечение их в процесс управления собственностью;
- получение прибыли от деятельности УК и ее направление на первоочередные нужды;
- недопущение хозяйственных споров с собственниками или их досудебное урегулирование;
- возможность снижения некоторых расходов собственников за счет планирования и получения экономии ресурсов;
- снижение предпринимательских рисков деятельности УК;
- снятие напряжений в вопросе сумм общедомовых нужд и т.п.

## Литература

1. Жилищный кодекс РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ. 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; часть четвертая от 18 дек. 2006 г. №230-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Об утверждении стандарта 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».
4. О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. №255-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. О бухгалтерском учете [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 дек. 2011 г. №402-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Об обществах с ограниченной ответственностью [Электронный ресурс] : федер. закон от 8 февр. 1998 г. №14-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. О персональных данных [Электронный ресурс] : федер. закон от 27 июля 2006 г. №152-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда [Электронный ресурс] : МДК 2-04.2004 : утв. Федер. агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству 1 янв. 2004 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Об отмене отдельных приказов Министерства регионального развития РФ [Электронный ресурс] : приказ М-ва регион. развития РФ от 3 июня 2013 г. №237. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

## Ключевые слова

Управляющая компания; многоквартирные жилые дома; жилищный фонд; прозрачность форм отчетности; исполнение сметы; статьи сметы; текущий ремонт; капитальный ремонт; дебиторская задолженность; общедомовые нужды.

*Кисилевич Татьяна Ивановна*

## РЕЦЕНЗИЯ

Проблема. Экономические науки: автор раскрывает и анализирует проблему взаимоотношений собственников жилых помещений и руководства управляющими компаниями, возникающую, в частности, из-за некомпетентного подхода управляющих компаний к вышеуказанной проблеме, а также из-за отсутствия или неполноты необходимой для собственников информации.

Класс статьи: Статья носит научно-практический характер. Научная новизна: В статье приведены возможные варианты решения проблемы путем создания новых способов предоставления информации и расчетов и унификации форм отчетности.

Оценка достоверности представленных результатов: сделан правильный вывод о мерах, направленных на повышение прозрачности их деятельности в целом.

Практическая значимость: сделан вывод о целесообразности лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, а также лицензионного контроля, которые будут осуществлять органы государственного жилищного надзора в соответствии с законом о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства – Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений» от 21 июля 2014 г. №255-ФЗ.

Стиль изложения: хороший, не требует правки.

Таблицы, рисунки – представлены таблицы в количестве 6 шт.

Общее заключение: Статья актуальна, рекомендуется для печати.  
*Романова Г.М., д.э.н., профессор, кафедра управления и технологий в туризме и сервисе Сочинского государственного университета.*