

3. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

3.1. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Чигрина И.Н., заместитель начальника управления
ОАО «Свердловская энергогазовая компания»

В статье определены основные цели и функции управляющих организаций. Установлено, что на сегодняшний день отсутствует четкое понимание в отношении состава основной деятельности и соответственно доходов управляющих организаций. Так, с одной стороны, управляющие организации выполняют организационно-управленческие функции, с другой – ведут производственно-хозяйственную деятельность, связанную с предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Рассмотрены особенности формирования доходной части при выполнении управляющими организациями функций организационно-управленческого характера.

ВВЕДЕНИЕ

Управляющая организация по своему правовому статусу является юридическим лицом – коммерческой организацией, основная цель деятельности которой – получение прибыли. Одновременно необходимо отметить, что законодатель также предусматривает особый статус управляющей организации, который, к сожалению, на сегодняшний день четко не определен: с одной стороны, управляющая организация предназначена заменить ДЕЗы и выполнять функции, связанные с управлением многоквартирным домом, с другой стороны – управляющая организация – субъект жилищно-коммунальных отношений, который обязан предоставлять потребителям жилищно-коммунальные услуги.

УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ – ДЕЗ

В настоящее время часть функций службы заказчика переходит от данных организаций к управляющим организациям. Так, например, в Екатеринбурге перед службами единого заказчика стояли следующие задачи:

- ведение баланса и учета муниципального жилищного фонда;
- аккумулялирование финансовых средств (дотации районных бюджетов, платежи населения, арендная плата, прочие);
- выполнение функций социальной защиты населения (в части предоставления населению субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, предоставления льгот населению на оплату жилья и коммунальных услуг);
- заключение договоров с поставщиками коммунальных и иных услуг;
- паспортная регистрация населения и т.п.

В связи с созданием управляющих организаций большая часть данных функций распределяется в пользу последних. Иными словами, управляющая организация берет на себя обязанности службы (дирекции) единого заказчика. Но постановщиками задач, в отличие от ДЕЗов, у управляющей организации выступают не органы местного самоуправления, а собственники помещений в многоквартирном жилом доме. Таким образом, управляющая организация выступает своего рода посредником – организатором взаимоотношений между жильцами и специализированными организациями, т.е. представляет интересы жильцов по отношению к специализированным организациям. Иными словами, управляющая организация осуществляет деятельность по обеспечению качественного и надежного оказания жилищно-коммунальных услуг: обеспечивает заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, отвечает перед жильцами за качество оказанных коммунальных услуг, принимая жалобы и претензии потребителей и адресуя их соответст-

вующей организации-исполнителю, несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и договором. Следовательно, при заключении договора управления многоквартирным домом, необходимо иметь в виду, что доходы управляющей организации составляют лишь доходы от оказания услуг по управлению многоквартирным домом. Все остальные средства являются доходами специализированных организаций.

Структура доходов управляющей организации при выборе данного варианта достаточно проста.

Доходы от обычных видов деятельности:

- доходы от оказания услуг, связанных с управлением многоквартирным домом занимают наибольший удельный вес в структуре доходов управляющей организации (до 90%);
- доходы, связанные с оказанием управляющей организацией сопутствующих услуг, например, услуги по сбору денежных средств (при наличии договорных отношений со специализированными организациями, как правило, данные суммы входят в состав доходов от оказания услуг по управлению многоквартирным домом и оплачиваются непосредственно жильцами), регистрации граждан по месту нахождения (к сожалению, источник покрытия данных расходов не определен, по сложившейся в некоторых муниципальных образованиях практике данный вид деятельности включается в расходы, связанные с содержанием общего имущества), выдача справок и оказание консультационных услуг жильцам и иным юридическим и физическим лицам, ведение лицевых счетов и т.п.

Прочие доходы. Как правило, данный вид доходов аналогичен для большинства коммерческих организаций и включает в себя в том числе:

- штрафы, пени, неустойки;
- безвозмездно полученные средства;
- иные доходы организации.

Доходы управляющих организаций учитываются в общем порядке на счете 90 «Продажи» и 91 «Прочие доходы и расходы».

ДОХОДЫ ОТ ОБЫЧНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Доходы управляющих организаций от обычных видов деятельности, несмотря на условное разграничение, данное нами в начале статьи с точки зрения бухгалтерского учета, распределяются несколько иначе. Так, согласно «Комментариям к положениям по бухгалтерскому учету» под редакцией Бакаева А.С., можно отметить что к доходам от обычной деятельности относятся поступления, отвечающие следующим требованиям:

- поступления носят основной и регулярный характер;
- поступления связаны с производственно-финансовой деятельностью, которая является предметом деятельности предприятия согласно учредительным документам [6].

Иными словами, к доходам от обычных видов деятельности управляющих организаций относятся постоянно поступающие от потребителей денежные средства, связанные с осуществлением управляющей организацией уставной деятельности.

Таким образом, из приведенного нами перечня видов деятельности управляющих организаций, с точки зрения бухгалтерского учета, к доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от оказания услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, т.е. деятельность административно-управленческого персонала и диспетчерской службы управляющей организации.

Однако деятельность по управлению многоквартирным домом неоднозначна, и в состав деятельности по управлению могут включаться либо исключаться какие-либо функции.

Иными словами, процесс управления многоквартирным домом достаточно сложен и во многом зависит от тех обязанностей, которые готова выполнять управляющая организация самостоятельно (за исключением прямой производственной деятельности).

В соответствии со сложившейся практикой деятельности служб единого заказчика (большинство функций которых, в связи со смещением центра ответственности за жилищный фонд с муниципального образования на собственников, берут на себя управляющие организации) к составу предмета управления многоквартирным домом относятся следующие обязанности:

- организация электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения потребителей (собственников) многоквартирного дома;
- организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;
- организация благоустройства и озеленения придомовой территории;
- учет жилищного фонда;
- организация деятельности по сохранности общего имущества в многоквартирном доме, соответствию помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- обеспечение учета и регистрации граждан;
- организация оперативного ежемесячного расчета платежей населения в зависимости от реального потребления жилищно-коммунальных услуг;
- обеспечение сборов и обработки коммунальных и иных платежей.

Перечисленные функции не являются исчерпывающими и могут быть дополнены или сокращены в зависимости от договора управления.

Так, например, если стороны по договору управления многоквартирным домом установят, что управляющая организация несет ответственность за организацию процесса сбора платежей и представление для оплаты расчетных документов, средства, полученные от деятельности по сбору денежных средств и выставление расчетных документов для оплаты, исключаются из доходов управляющей организации от сопутствующих услуг.

При этом доходы управляющих организаций предлагаем отражать на субсчете третьего порядка счета 90 «Продажи»: 90.1.1. Выручка от основных услуг (услуг управления) и 90.1.2. Выручка от сопутствующих услуг.

Таким образом, возникает необходимость выделения отдельного самостоятельного направления деятельности управляющей организации – управление многоквартирным жилым домом и соответственно согласование такого вида деятельности в договоре, а также выделение отдельной строкой в расчетных документах.

Данное предложение позволит:

- сформировать доходы (выручку) от основной деятельности управляющей организации исключительно исходя из тех функций, которые она несет;
- даст возможность потребителям определять эффективность деятельности управляющей организации и решить вопрос необходимости заключения договора управления в дальнейшем;
- обеспечить прозрачность информации относительно доходной части управляющей организации и иных специализированных организаций, занятых в процессе оказания жилищно-коммунальных услуг.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (в редакции от 20.04.2007).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (в редакции от 29.12.2006).
3. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 №94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» (в редакции от 18.09.2006).
4. Приказ Минфина РФ от 06.05.1999 №33н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99» (зарегистрировано в Минюсте РФ 31.05.1999 №1790) (в редакции от 27.11.2006).
5. Письмо Минфина РФ от 29.10.1993 №118 (в редакции от 03.04.1996) «Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве».
6. Комментарий к положениям по бухгалтерскому учету / Ответственный редактор Бакаев А.С. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – С. 240.

Чигрина Ирина Николаевна

РЕЦЕНЗИЯ

В статье рассмотрены основные функции и задачи управляющих организаций, исходя из общей идеи управления многоквартирными домами, способов, предусмотренных действующим законодательством РФ, и сложившихся отношений в области управления жилфондом специализированными организациями, такими как дирекции единого заказчика. На основе проведенного исследования осуществлен анализ доходов управляющих компаний, основной деятельностью которых является исключительно управление и организация деятельности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, дана классификация доходов такого рода управляющих организаций. Статья рекомендуется к публикации в журнале «Аудит и финансовый анализ».

Коновалова И.Р., д.э.н., профессор, заведующая кафедрой бухгалтерского учета и статистики УрГЭУ

3.1. FEATURES OF FORMATION OF MANAGING COMPANIES PROFITABLENESS

I.N. Thigrina,

JSC «Sverdlovskaya Energogazovaya Kompaniya»

In the article basic purposes and functions of managing companies are determined.

It was found out that nowadays there is no clear understanding of the structure of main activity and incomes of managing companies. On one hand these organizations carry administrative activity out. On the other they perform economic activity which is connected to housing and municipal services.

Besides features of formation of incomes while carrying administrative activity out are considered.