

СТАТЬИ

УДК 332.872

**ОСОБЕННОСТИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА РАСЧЕТОВ
С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ
В УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЯХ****Голова Е.Е.***ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина»,
Омск, e-mail: ee.golova@omgau.org*

Коммунальные платежи и отношения с управляющими компаниями носят очень актуальный характер. Во-первых, острый характер приобретают вопросы правомерности установления тарифов на содержание жилья, с другой стороны, практически все управляющие компании сталкиваются с просроченной задолженностью и нежеланием (невозможностью) отдельных собственников жилья платить коммунальные платежи, что создаёт массу судебных разбирательств. Всю информацию спорного характера представляет бухгалтерский учёт, поскольку именно в нем содержится вся необходимая информация о начислениях, перечислениях, расчётах. В этой связи вопросы ведения учёта в управляющих компаниях стали приобретать первостепенный характер. Жилищно-коммунальное хозяйство выделяется своими особенностями: специфика отражения корреспонденции счетов, на которую накладывает отпечаток состав контрагентов, а именно: собственники жилых и нежилых помещений, арендаторы, юридические и физические лица. Также особенности выражаются и в источниках информации, которые используют управляющие компании, это квитанции, лицевые счета и иные документы. Многие специалисты отмечают, что нормативная база в отношении сферы ЖКХ до сих пор остаётся недостаточно развитой и нуждается в развитии. В статье рассматриваются вопросы ведения учёта в управляющих компаниях.

Ключевые слова: учёт, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющие компании, документация

**FEATURES OF ACCOUNTING OF SETTLEMENTS WITH BUYERS
AND CUSTOMERS IN MANAGEMENT COMPANIES****Golova E.E.***Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin, Omsk, e-mail: ee.golova@omgau.org*

Utility payments and relations with management companies are very relevant. Firstly, the issues of the legality of setting tariffs for housing maintenance are becoming acute, on the other hand, almost all management companies are faced with overdue debts and unwillingness, inability to pay utility bills of hotel owners of housing, which creates a lot of litigation. Accounting provides all the information of a controversial nature, since it contains all the necessary information about accruals, transfers, and calculations. In this regard, accounting issues in management companies have become of paramount importance. Housing and communal services is distinguished by its features: the specifics of the reflection of correspondence accounts, which is influenced by the composition of counterparties, namely: owners of residential and non-residential premises, tenants, legal entities and individuals. Also, the peculiarity is expressed in the sources of information that management companies use, these are: receipts, personal accounts and other documents. Many experts note that the regulatory framework for the housing and communal services sector still remains insufficiently developed and needs to be developed. The article discusses the issues of accounting in management companies.

Keywords: accounting, housing and communal services, management companies, documentation

Хозяйственные операции являются отражением взаимоотношений, осуществляемых предприятиями. В любых договорных отношениях одна из сторон выступает поставщиком услуг, а другая – покупателем и обязуется в срок оплатить услуги поставщику. Эти взаимоотношения возникают в связи с осуществлением расчётных операций за выполненные услуги, товары и т.д. [1]. Жилищно-коммунальный сектор является одним из самых ёмких и крупных секторов экономики. Его задача – качественное обеспечение населения коммунальными услугами и иными коммунальными ресурсами. Одна из особенностей функционирования жилищно-коммунального сектора – свобода в установлении тарифов,

что порождает массу вопросов в части их регулирования, поскольку основная масса населения недовольна размерами устанавливаемых тарифов. Основным поставщиком информации в данном случае зачастую выступает бухгалтерский учёт, что повышает требования к нему в части достоверности. Это делает тему учёта коммунальных платежей с покупателями и заказчиками (населением) актуальной и нуждающейся в более глубоком изучении.

В настоящее время проблемой для жилищно-коммунального сектора является и то, что нет документов нормативного характера, которые бы позволяли регулировать данный сектор, вопросы ведения бухгалтерского учёта во многом регулируются

теми же нормативно-правовыми актами, что и для других коммерческих предприятий, между тем данная сфера требует учёта особенностей [2].

Вопросами учёта жилищно-коммунального сектора занимались многие учёные, среди которых следует выделить таких экономистов, как М.А. Дурново [3], С.В. Кесян, А.Ф. Кузина, Е.М. Зябкина [4], Е.В. Ангадаева, А.А. Варфоломеева [5], М.А. Слабухина, М.В. Полубелова [6], Н.Н. Бондина, Ю.А. Бурканова, И.А. Квитко, Т.С. Маслова, О.Н. Панкратова, Е.В. Рязанцева, Т.Х. Усманова, И.Н. Чигрина. Среди зарубежных учёных, рассматривающих данные вопросы, можно назвать Х. Андерсона, Л.А. Бернштейна, К. Друри, Д. Колдуэлла, Б. Нидлза, Ж. Ришара, Дж. Фостера, Ч. Хорнгрена, Р. Энтони и др. [7].

Актуальность тем исследования и недостаточна глубоко изученность определили выбор темы.

Цель исследования – изучение теоретических и практических аспектов ведения бухгалтерского учёта в управляющих организациях с целью определения направлений его совершенствования и определения проблемных моментов.

Объект исследования – учётные процессы управляющих организаций за оказанные жилищно-коммунальные услуги, расположенных на территории Омской области.

Материалы и методы исследования

В учёте покупателями и заказчиками принято называть лиц, которые приобретают услуги, товары и иные блага у поставщиков. В случае с коммунальными платежами это население, а поставщик услуг – управляющие компании. С теоретической точки зрения покупателями считаются те лица, которые приобретают товары у поставщика, а заказчиками – те, что заказывают услуги либо работы. Как и все коммерческие предприятия, в соответствии с действующим законодательством управляющие компании должны формировать самостоятель-

но внутренние нормативные документы, к которым относятся: рабочий план счетов, учётная политика, документооборот, утверждённый руководителем, и другие локальные нормативные документы [8].

Таким образом, перед учётом расчетов с покупателями и заказчиками в управляющей компании встают определённые задачи (рисунок).

В настоящее время нет отдельной нормативной базы, регулирующей вопросы учёта в жилищно-коммунальном секторе, хотя этот вопрос стоит очень остро и, по мнению многих учёных, нуждается в развитии. Пока же вопросы ведения бухгалтерского учёта регулируются теми же локальными актами, что и для всех коммерческих предприятий, среди которых: различные Положения по учёту и отчётности, методические рекомендации, разъяснения относительно особенностей жилищно-коммунального сектора. Необходимо отметить, что учётная политика управляющей компании должна быть сформирована таким образом, чтобы раскрывать информацию относительно вопросов:

- порядка начислений штрафных санкций за нарушение сроков оплаты по тарифам ЖКХ;

- отражение в учёте предусмотренных законодательством пошлин при обращении в судебные инстанции в отношении злостных неплательщиков коммунальных платежей;

- начисления коммунальных платежей жилищно-коммунального характера за оказанные услуги управляющей компанией, а также порядка ведения синтетического и аналитического учёта;

- порядка формирования резервов, предусмотренных законодательством, и их использования (например, резерв по сомнительным долгам);

- последовательности отражения денежных средств, полученных управляющей компанией в оплату услуг ЖКХ на счетах учёта;

ЗАДАЧИ УЧЕТА РАСЧЕТОВ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ

своевременное и правильное документирование операций по движению денежных средств и расчетов

контроль соблюдения своевременности и форм расчетов, установленных в договорах с покупателями

своевременная сверка задолженности по расчетам с покупателями и заказчиками

снижение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков

обоснованность применяемых тарифов и списания дебиторской задолженности

Задачи учёта расчётов с покупателями и заказчиками в управляющих компаниях

– порядок учёта средств, полученных на капитальный ремонт, который может осуществляться как за счёт средств собственников домов, квартир, так и за счёт полученных от государства субсидий из бюджетов различных уровней.

Отличительной особенностью учётного подхода в управляющих компаниях является группа расчётов, с которыми она имеет дело – это население, с которым осуществляются расчёты за оказанные услуги коммунального характера. В такой ситуации управляющая компания, с одной стороны, выступает юридическим лицом, начисляющим жилищно-коммунальные услуги, а с другой стороны, занимается сбором денежных средств от населения за оказанные услуги. В этой связи в учётной практике возникли дискуссии, вызванные неоднозначностью положения управляющей компании: одни специалисты придерживаются мнения, что управляющая компания является посредником услуг между ресурсосберегающей организацией и населением, а другие считают, что она непосредственный поставщик жилищно-коммунальных услуг. Отсутствие единства в трактовке места и роли управляющей компании в учётном процессе приводит к разным взглядам на порядок отражения операций по расчётам с покупателями и заказчиками.

Как правило, управляющая компания оказывает услуги по осуществлению ремонта и содержанию домов, управления ими. Ресурсоснабжающая организация представляет услуги по представлению водоснабжения, отопления, газоснабжения, электроснабжения на основании заключённых с ней договоров [9].

Результаты исследования и их обсуждение

В организации учёта расчётов с покупателями и заказчиками на предприятиях ЖКХ имеется специфика в начислении и поступлении оплаты за оказанные коммунальные услуги:

1. Управляющая компания должна вести отдельный учёт коммунальных платежей, суть которых в покупке услуг по энергообеспечению, водоснабжению и т.д., а затем эти услуги переводит в категорию коммунальных и продаёт их населению в виде коммунальных платежей; сбор денежных средств за капитальный ремонт, которые управляющая организация собирает в режиме текущего времени, но распределяет их на непосредственный ремонт лишь после обсуждения вопросов о необходимости такого ремонта с собственниками многоквартирных домов и после принятия

соответствующего решения направляет их на ремонт [10].

2. Покупателями для управляющей организации выступают собственники квартир, домов, а также владельцы нежилых помещений и иные заказчики. Внесение оплаты за услуги в пользу управляющей организации осуществляется одним из трех способов:

– Наиболее распространённый вариант: заключение договора с организациями, которые предоставляют энергию, тепло, воду и иные ресурсы, а бухгалтерия компании начисляет платежи, затем средства поступают на счёт управляющей компании, и она со счёта перечисляет эти денежные средства в пользу ресурсоснабжающих предприятий [11].

– Заключение договора между управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией через единый расчётно-кассовый центр (ЕРКЦ). В такой ситуации ЕРКЦ самостоятельно осуществляет начисление платежей собственникам жилья и прочим контрагентам, высылает квитанции для оплаты, что возможно следующими способами:

а) население и юридические лица оплачивают квитанции путём перечисления средств на счёт, который указан в соглашении с ЕРКЦ, а расчётный центр затем направляет все средства управляющей компании, которая рассчитывается за потреблённые услуги с ресурсосберегающей организацией;

б) население самостоятельно оплачивает сумму за потреблённые ресурсы в пользу ресурсоснабжающих организаций.

– Заключение прямых договоров между собственниками жилья и ресурсосберегающими организациями, но данный вид не очень удобен самим поставщикам услуг, поскольку приходится самостоятельно следить за задолженностью населения. В управляющей компании такой вид оплаты никак в учёте не отражается, потому как происходит без её участия [12].

3. Оплата за услуги управляющих компаний может поступать как в кассу наличными денежными средствами, через ЕРКЦ, на счета от юридических лиц – заказчиков.

4. Формы расчётов при оплате: у населения таким платёжным документом выступает квитанция, где отражаются все тарифы, и физическое лицо оплатить квитанцию может либо наличными, либо посредством банковской карты, а вот юридические лица используют счета, платёжные поручения либо взаиморасчёты.

5. При наличии льгот у населения по коммунальным услугам оплата происходит по льготным тарифам, а остаток суммы возмещается из бюджета.

6. Расчёты между управляющей компанией и потребителями её услуг осуществля-

ются по факту начисления в конце месяца, предоплата не предусмотрена [13].

В учёте операции с покупателями отражают, как правило, на счёт 90 «Продажи» либо на 76 «Расчёты с разными дебиторами и кредиторами» (как посреднические услуги). Объектами аналитического учёта по счёту 76 «Расчёты с разными дебиторами и кредиторами» являются виды услуг, оказываемых на основании агентских договоров.

Порядок отражения в бухгалтерском учёте зависит от того, как оформлены взаимоотношения между управляющей компанией и населением, основная доля является физическими лицами – собственниками квартир, а также от характера отношений между управляющей компанией и организацией, предоставляющей ресурсы коммунального характера, и форм расчётов между ними (табл. 1).

Суммы денежных средств, которые поступают в пользу управляющей компании от населения и юридических лиц за аренду, отражаются на счетах 76 «Прочие дебиторы и кредиторы» или 62 «Расчёты с покупателями и заказчиками» в разрезе услуг и их потребителей по каждому дому. Разнесение сумм в разрезе многоквартирных домов даёт возможность управляющей компании соотносить величину начисленных коммунальных платежей и суммы их оплаты от собственников жилья, а также проводить их анализ и оценивать процент сбора. Кро-

ме того, это позволяет анализировать суммы начисленных платежей населения и счетов, выставленных поставщиками.

В зависимости от выбранного метода учёта начислений за жилищно-коммунальные услуги, управляющая компания оформляет различные бухгалтерские проводки по счетам [14].

1. В случае если с собственниками многоквартирных домов заключены договоры возмездного характера в части оказания коммунальных услуг, а все расчёты за оказываемые услуги поступают в управляющую компанию и отражаются как выручка, а произведённые расходы в отношении содержания жилья расцениваются как расходы, учёт, при условии, что управляющая компания находится на общем режиме налогообложения, будет выглядеть следующим образом (табл. 2).

2. Также возможен вариант заключения агентского договора на сбор коммунальных платежей посредством регионального оператора, эту функцию выполняет единый расчётный кассовый центр (ЕРКЦ). В данном варианте задача центра – собрать поступившие коммунальные платежи и перераспределить их сумму между компанией и ресурсоснабжающими организациями. Все расчёты с ЕРКЦ целесообразнее оформлять через счёт 76 с выделением на нем отдельного субсчета, который можно назвать «Расчёты с ЕРКЦ» [15].

Таблица 1

Варианты корреспонденции счетов для отражения расчётов с покупателями и заказчиками за жилищно-коммунальные услуги при автоматизированной форме учёта

Вариант учёта расчётов	Корреспонденция счетов	
	Дт	Кт
1. На счёте 90 «Продажи»	20 субсчёт «Вид ЖКУ»	60 субсчёт «РСО»
	62 субсчёт «МКД» «Вид ЖКУ»	90 субсчёт «Выручка» «Вид ЖКУ»
	50 «Касса», 51 «Расчётные счета»	62 субсчёт «МКД» «Вид ЖКУ»
2. На счёте 76 «Расчёты с разными дебиторами и кредиторами»	76 субсчёт «МКД» «Вид ЖКУ»	76 субсчёт «РСО»
	50 «Касса», 51 «Расчётные счета»	76 субсчёт «МКД» «Вид ЖКУ»

Таблица 2

Корреспонденции счетов для отражения расчётов с покупателями и заказчиками на основании договора о возмездном оказании услуг

Содержание хозяйственной операции	Корреспонденция счетов	
	Дт	Кт
Оприходованы услуги, полученные от ресурсоснабжающей компании	20	60
Учтён НДС от услуг	19	60
НДС поставлен на возмещение с бюджета	68	19
Начислена выручка за коммунальные платежи	62	90.1
Списана себестоимость услуг	90.2	20
Начислен НДС с продаж	90.3	68
Оприходованы денежные средства, поступившие за коммунальные платежи	50, 51	62
Оплачено ресурсоснабжающей компании за оказанные услуги	60	51

Таблица 3

Бухгалтерские записи для отражения расчётов с покупателями и заказчиками на основании агентского договора и договора с ЕРКЦ

Содержание хозяйственной операции	Корреспонденция счетов	
	Дт	Кт
ЕРКЦ перечислил денежные средства	51	76
Население оплатило коммунальные услуги	76	62
Начислена выручка	62	90.1

Таблица 4

Корреспонденции счетов по учёту расчётов с покупателями и заказчиками на основании взаимозачёта

Содержание хозяйственной операции	Корреспонденция счетов	
	Дт	Кт
Отражены услуги, полученные от ресурсоснабжающей организации	20	60
Проведён взаимозачёт в части произведённой ЕРКЦ оплаты ресурсоснабжающей организации	60	76
ЕРКЦ передал сведения об оплате жилищно-коммунальных услуг населением	76	62
Отражена выручка	62	90.1
Отражено начисление себестоимости услуг	90.2	20

3. Когда компании, оказывающие услуги по ресурсоснабжению, выставляют счёт в адрес управляющей компании с целью получения денежных средств за ресурсы, ЕРКЦ в таком случае напрямую перечисляет деньги ресурсоснабжающей организации. В таком случае целесообразнее произвести взаимозачёт между управляющей компанией и ресурсоснабжающими организациями, что в учёте будет выглядеть как оформление операций, представленных в табл. 4.

Заключение

Обобщая все вышесказанное, необходимо отметить, что все расчёты по коммунальным платежам управляющая компания, как правило, ведёт с применением счетов 62 и 76. Как открывать субсчета, правил нет, это определяется самостоятельно компанией, однако многие специалисты в области учёта расчётов по ЖКХ рекомендуют отдельно отражать посредников на субсчетах и посредников при оформлении агентского договора. Лица, участвующие в расчётах за коммунальные услуги: управляющие компании, непосредственно собственники жилья, единый расчётно-кассовый центр (ЕРКЦ) и ресурсоснабжающие организации. Ведение аналитического учёта по счетам 62 и 76 предполагает в разрезе видов оказываемых коммунальных услуг и собственников жилых помещений. Учётную политику необходимо формировать, учитывая все особенности сферы жилищно-

коммунального сектора и тех договорных обязательств, которые возникают в процессе деятельности.

Список литературы

1. Карнаухов О.В. Анализ организации системы расчётов с поставщиками и покупателями // Экономика и предпринимательство. 2015. № 10–1 (63). С. 1092–1096.
2. Галимова Н.Д. Учёт потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды // Городское хозяйство и ЖКХ. 2018. № 8. С. 137–139.
3. Дурново М.А. Особенности учёта основных средств на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства // Наука и образование сегодня. 2020. № 10 (57). С. 38–40.
4. Кесян С.В., Кузина А.Ф., Зябкина Е.М. Инновационный подход управления затратами в системе стратегического управленческого учёта управляющих организаций жилищно-коммунального хозяйства // Деловой вестник предпринимателя. 2020. № 1 (1). С. 30–31.
5. Как происходит расчёт квартплаты и ведение бухгалтерии в управляющей компании ЖКХ: особенности учёта и отчётности // Правовая защита домовладельцев и жильцов МКД «МКД и право». 2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://mkd01.ru/yurisprudenciya-drugoe/buhgalterskij-uchet-v-zhkh.html> (дата обращения: 30.10.2021).
6. Ангадаева Е.В., Варфоломеева А.А. Актуальные вопросы бухгалтерского учёта в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Инновационное развитие. 2018. № 5 (22). С. 58–60.
7. Слабухина М.А., Полубелова М.В. Особенности учёта и управления дебиторской и кредиторской задолженностью на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства // Учёт, анализ и аудит: проблемы теории и практики. 2018. № 20. С. 132–137.
8. Нечехина Н.С., Мустафина О.В. Развитие теории и методологии управленческого учёта в учётно-аналитическом обеспечении управления // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». 2019. Т. 13. № 2. С. 131–138.

9. Соцкая А. Учётная политика управляющей компании ЖКХ – образец // Сообщество профессионалов «Налог-налог.ру». 2021. [Электронный ресурс]. URL: https://nalog-nalog.ru/buhgalterskij_uchet/vedenie_buhgalterskogo_ucheta/uchetnaya_politika_upravlyayuwej_kompanii_zhkh_obrazec/ (дата обращения: 15.11.2021).
10. Хайруллина Д.И. Особенности бухгалтерского учёта расчётов за жилищно-коммунальные услуги: автореф. ... канд. экон. наук: 08.00.12. Нижний Новгород, 2014. 24 с.
11. Учёт в управляющей компании // Финансовая группа Арбат.2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://arbatcredit.ru/uchet-v-upravlyayushhej-kompanii/> (дата обращения: 02.11.2021).
12. ЖКХ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс 2021. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/law/podborki/theme-zhkh/> (дата обращения: 02.11.2021).
13. Заключение прямых договоров с PCO // Юридический советник.2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.eduklgd.ru/zhaloby/zaklyuchenie-pryamyh-dogovorov-s-rso.html> (дата обращения: 03.11.2021).
14. Григорьева Е. Правила ведения бухучета в ЖКХ (нюансы) // Сообщество профессионалов «Налог-налог.ру». 2021. [Электронный ресурс]. URL: https://nalog-nalog.ru/buhgalterskij_uchet/vedenie_buhgalterskogo_ucheta/pravila_vedeniya_buhucheta_v_zhkh_nyuansy/ (дата обращения: 04.11.2021).
15. Организация бухгалтерского учёта в управляющей компании ЖКХ. Бухгалтерский и налоговый учёт в управляющей компании. ОКВЭД в сфере ЖКХ // Plantu.ru. 2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://plantu.ru/the-foundation/organizaciya-buhgalterskogo-ucheta-v-upravlyayushchej-kompanii-zhkh-buhgalterskii-i/> (дата обращения: 05.11.2021).