

# Система отчетности управляющей организации

## Management Organization's Reporting System

УДК 347.73

DOI: 10.12737/1998-0701-2021-7-11-23-37

**Т.Б. Зыкова**, канд. экон. наук, доцент кафедры бухгалтерского учета, ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет науки и технологий имени академика М.Ф. Решетнева»

**e-mail:** tanaru@mail.ru

**T.B. Zykova**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Department of Accounting, Reshetnev Siberian State University of Science and Technology

**e-mail:** tanaru@mail.ru

**Аннотация.** В настоящей статье рассматриваются вопросы формирования отчетности управляющих организаций. Осуществляемая деятельность оказывает значительное влияние на содержание отчетности организаций. Статья посвящена исследованию влияния особенностей деятельности управляющих организаций на состав и содержание отчетности, предоставляемой как внешним, так и внутренним пользователям.

**Ключевые слова:** отчетность, управляющая организация, бухгалтерская (финансовая отчетность), управленческая отчетность, налоговые декларации, расчеты, статистическая отчетность, отчет перед собственниками помещений.

**Abstract.** This article discusses the issues of forming the reporting of housing and communal services organizations. The activities carried out have a significant impact on the content of reporting organizations. The article is devoted to the study of the influence of the peculiarities of the activities of housing and communal services organizations on the composition and content of reports provided to both external and internal users.

**Keywords:** reporting, management organization, accounting (financial reporting), management reporting, tax returns, calculations, statistical reporting, report to the owners of premises.

Основной целью деятельности управляющей организации является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме (МКД) [1]. Взаимоотношения между управляющей организацией и собственниками жилых и нежилых помещений определяются условиями договора управления. Предмет договора управления состоит в том, что заказчики обязуются оплачивать, а управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность. Таким образом, договор управления по своей правовой природе является смешанным договором с элементами договора подряда и договора возмездного оказания услуг.

В процессе функционирования любой организации у нее возникает обязанность предоставлять отчетность заинтересованным пользователям. Информация о деятельности организаций представляется в бухгалтерской, управленческой, налоговой, статистической и других видах отчетности. Все виды отчетности формируются на основе единой информационной базы, создаваемой в системе бухгалтерского учета [9].

Отчетность представляет собой совокупность взаимосвязанных показателей, которые характеризуют деятельность управляющей организации за определенный период.

Систему отчетности управляющей организации можно представить так, как это сделано на рис. 1.

Бухгалтерская, статистическая, налоговая отчетность и отчетность перед жителями содержат информацию, необходимую как внешним, так и внутренним пользователям. Управленческая отчетность предназначена исключительно для внутренних пользователей организации.

Регламентация отчетности подразумевает наличие унифицированных, обязательных для применения всеми организациями, независимо от видов деятельности, форм отчетности.

Обязательность составления и предоставления отчетности регламентируется законодательными и нормативными актами.

Составление бухгалтерской (финансовой) отчетности предусмотрено Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ. Отчетность в налоговые органы предоставляется в соответствии с Налоговым кодексом РФ. Предоставление отчетности в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования регламентируется соответствующими органами получателей отчетности. Обязанность управляющей организации предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий предусмотрен Жилищным кодексом РФ.

Составление управленческой отчетности зависит только от желания руководства или собственников управляющей организации и регламентируется внутренними нормативными документами.

Основными характеристиками отчетности являются:

- форма представления. Формы и порядок заполнения форм бухгалтерской, налоговой и статистической отчетности устанавливаются государственными органами. При сдаче отчетности на бланке, не соответствующем установленному формату, организации будет

отказано в ее приеме. Единственный вид обязательной отчетности, не имеющей установленной формы представления — это отчетность управляющей организации по итогам ее работы за год перед собственниками жилых и нежилых помещений МКД. Форму представления управленческой отчетности организация устанавливает самостоятельно;

- установленная периодичность составления и представления;
- определенный круг лиц получателей отчетности.

Важнейшими показателями являются информативность отчетности, ее прозрачность, удобство для пользователей, наличие данных, позволяющих принимать им эффективные решения в краткосрочном, среднесрочном и долгосрочном периодах [6].

Бухгалтерская (финансовая) отчетность — информация о финансовом положении экономического субъекта на отчетную дату, финансовых результатах его деятельности и движении денежных средств за отчетный период, систематизированная в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерская (финансовая) отчетность должна давать достоверное представление о финансовом положении управляющей организации на отчетную дату, финансовых результатах ее деятельности и движении денежных средств за отчетный период, необходимое пользователям этой отчетности для принятия экономических решений. Бухгалтерская (фи-

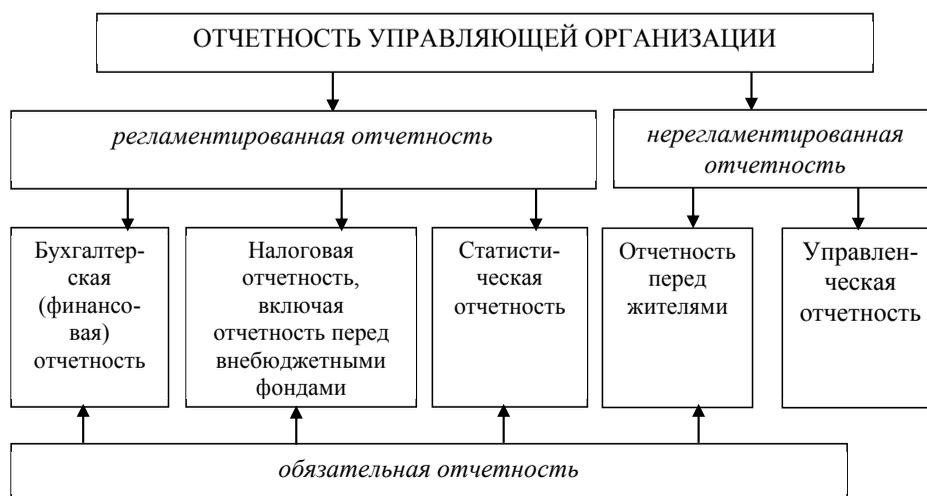


Рис. 1. Система отчетности управляющей организации

нансовая) отчетность должна составляться на основе данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, а также информации, определенной федеральными и отраслевыми стандартами. Бухгалтерская финансовая отчетность подразделяется на годовую и промежуточную. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним. В состав приложений входят отчет об изменении капитала, отчет о движении денежных средств и иные приложения. Управляющие организации, относящиеся к субъектам малого предпринимательства, вправе составлять и предоставлять бухгалтерскую отчетность в упрощенном виде, включающую только бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

На законодательном уровне определение налоговой отчетности не закреплено. Мы можем определить налоговую отчетность как совокупность формализованных документов, обязательных к представлению в налоговые органы по истечении определенных периодов времени или при наступлении конкретных событий и несущих информацию о состоянии налоговых обязательств налогоплательщика перед государством за определенный период.

Налоговая отчетность включает в себя:

- налоговые декларации;
- расчеты авансового платежа;
- расчеты сборов;
- расчеты налоговых агентов;
- пояснения;
- справки и иные документы, связанные с исчислением и уплатой налогов, представляемые по требованиям и запросам налогового органа или по инициативе самого налогоплательщика или налогового агента.

Налоговый кодекс РФ определяет налоговую декларацию как письменное заявление или заявление налогоплательщика, составленное в электронной форме и переданное по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи или через личный кабинет налогоплательщика, об объектах налогообложения, о полученных доходах и произведенных расходах, об источниках доходов, о налоговой базе, налоговых льготах, об исчисленной сумме налога и (или) о других

данных, служащих основанием для исчисления и уплаты налога [3].

Налоговая декларация является основным документом налоговой отчетности, непредставление которого в установленный срок способно существенным образом затруднить исполнение налоговым органом его контрольных функций.

Налоговая декларация представляется управляющей организацией по каждому налогу, подлежащему уплате ею в связи с применяемым режимом (системой) налогообложения, если иное не предусмотрено законодательством о налогах и сборах.

В случае, когда управляющая организация применяет общую систему налогообложения, то в состав ее налоговой отчетности входят: декларация по налогу на добавленную стоимость, декларация по налогу на прибыль, декларация по налогу на имущество.

В случае, когда управляющая организация применяет упрощенную систему налогообложения, то в состав ее налоговой отчетности входит декларация по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Налоговая декларация содержит информацию, характеризующую объект налогообложения: данные о полученных доходах и произведенных расходах управляющей организации, о налоговой базе, льготах по налогу, сумму начисленного налога (и уплаченного или сумму авансовых платежей), а также другие данные, на основе которых исчисляется налог. Исходя из принципа презумпции добросовестности налогоплательщика, сумма налога, указанная им в налоговой декларации, считается достоверной, пока не будет доказано обратное.

Схожее с налоговой декларацией значение имеют такие документы, как расчет авансового платежа и расчет сбора. Налоговая декларация является средством, с помощью которого управляющая организация уведомляет налоговые органы об исчисленной сумме налога и представляет им сведения, необходимые для исчисления налога. В свою очередь расчет авансового платежа содержит данные, служащие основанием для исчисления и уплаты авансового платежа по налогу. Расчет авансового платежа представляется применительно к конкретному налогу, уплачиваемому

управляющей организацией: на сегодняшний день обязанность представления авансового расчета существует только в отношении налога на прибыль. Расчет сбора — это заявление отчитывающейся организации об объектах обложения, облагаемой базе, используемых льготах, исчисленной сумме сбора и (или) о других данных, служащих основанием для исчисления и уплаты сбора. Таким образом, вышеуказанные документы имеют схожее назначение и суть.

Налоговые декларации, расчеты авансового платежа, расчеты сбора подлежат сдаче в полномоченные органы (налоговые органы) в письменном виде электронной форме посредством передачи по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи или через личный кабинет налогоплательщика

Отдельно в составе налоговой отчетности следует выделить расчеты налоговых агентов. Имея наемных работников и выплачивая им вознаграждение за труд, управляющая организация является работодателем и выступает налоговым агентом в отношении налога на доходы физических лиц (НДФЛ). Расчет сумм налога на доходы физических лиц, исчисленных и удержанных работодателем, — это отчетность, содержащая обобщенную налоговым агентом (управляющей организацией) информацию за отчетный период в целом по всем физическим лицам (работникам и иным лицам, не состоящим в трудовых отношениях с управляющей организацией), получившим доходы от управляющей организации, о суммах начисленных и выплаченных им доходов, предоставленных налоговых вычетах, об исчисленных и удержанных суммах НДФЛ, а также других данных, служащих основанием для исчисления налога.

К налоговой отчетности также можно отнести отчеты, которые организация составляет в отношении своих работников. Информация, содержащаяся в таких отчетах, касается начислений по оплате труда работников и взносов на социальное страхование, а также сведений о движении работников.

Расчет по страховым взносам представляет собой документ установленной формы и содержащий информацию об объекте обложения страховыми взносами (вознаграждения фи-

зическим лицам, выплаченные управляющей организацией в отчетном периоде, сгруппированных по признаку подлежащих или не подлежащих обложению страховыми взносами), о базе для исчисления страховых взносов, об исчисленной сумме страховых взносов и о других данных, служащих основанием для исчисления и уплаты страховых взносов. Управляющие организации, относимые к малым предприятиям, производят группировку объекта обложения страховыми взносами и сумм начисленных взносов по признаку превышения или непревышения минимального размера оплаты труда. Расчет по страховым взносам содержит информацию о взносах на социальное страхование, пенсионное страхование, медицинское страхование и предоставляется в налоговые органы в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи или через личный кабинет налогоплательщика. Сведения о среднесписочной численности работников представляются в налоговые органы плательщиками страховых взносов, производящими выплаты и иные вознаграждения физическим лицам, в составе расчета по страховым взносам.

В фонд социального страхования предоставляется Расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, а также по расходам на выплату страхового обеспечения (форма 4 — ФСС РФ). Основными видами отчетности, предоставляемыми управляющими организациями в Пенсионный фонд России, являются Сведения о трудовой деятельности зарегистрированного лица (СЗВ-ТД), Сведения о застрахованных лицах (форма СЗВ-М).

В органы статистики помимо годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности управляющие организации предоставляют специализированный отчет по форме 22-ЖКХ (жилище) «Сведения о работе организаций, оказывающих услуги в сфере ЖКХ, в условиях реформы». Периодичность составления и предоставления такой отчетности — ежеквартально, до последнего числа месяца, следующего за отчетной датой. Также к специализированной отчетности управляющих орга-



низаций относится отчет по форме 1-ПУ (ЖКХ) «Сведения о приборах учета потребления коммунальных услуг в жилищном фонде». Отчет сдается до 1 марта за истекший год, в случае отсутствия значений показателей сдается «нулевой» отчет. Аналогично предоставляется и отчет по форме 1-услуги «Сведения об объеме платных услуг населению». Кроме того, органы статистики проводят выборочные статистические исследования и тогда требуется предоставление указанных ими форм. Например, управляющие организации, относящиеся к малым предприятиям, могут обязать представить отчет по форме МП-сп «Сведения об основных показателях деятельности малого предприятия».

Для управляющих организаций — владельцев специальных счетов по капитальному ремонту обязательным является составление отчетности по формированию фонда на капитальный ремонт, включающей в себя показатели по начислению и уплате взносов на капитальный ремонт.

Информация, сформированная в подсистеме управленческого учета, систематизируется в бухгалтерской управленческой отчетности, а, следовательно, от того, насколько качественным окажется этот продукт — внутренняя отчетность — непосредственно зависит эффективность всего управления [8].

Управленческая отчетность предназначена для удовлетворения информационных потребностей ее пользователей в целях принятия обоснованных, правильных, своевременных и качественных управленческих решений [7].

Н. Адамов и Г. Адамова утверждают, что управленческая отчетность — это комплекс взаимосвязанных данных и расчетных показателей, отражающих функционирование предприятия как субъекта хозяйственной деятельности и сгруппированных в целом по предприятию и в разрезе структурных подразделений [5].

Управленческая (или внутренняя) отчетность управляющей организации представляет собой совокупность взаимосвязанной информации о доходах и затратах (расходах), их изменении за определенный период времени, о результирующих показателях деятельности структурных подразделений и отдельных направлений деятельности (бизнес-про-

цессов) и их влиянии на общий финансовый результат организации. Управленческая отчетность позволяет оценить эффективность использования всех видов ресурсов и определить экономическую эффективность деятельности организации в целом и по отдельным элементам.

Главными требованиями к формату и содержанию управленческой отчетности являются: доступность для восприятия; степень детализации информации; порядок оформления отчетов; необходимость их стандартизации [7].

Периодичность и состав информации управленческой отчетности зависят от потребностей руководства управляющей организации. Чем большей информацией для принятия управленческих решений располагает руководство, тем, как правило, качественней и результативней оказываются эти решения. В то же время наличие слишком большого объема информации затрудняет процесс выработки решений, становится труднее вычленивать наиболее важную информацию, вследствие чего растет вероятность принятия на ее основе ошибочного или менее эффективного управленческого решения [7].

Таким образом, каждая отчетная форма должна представлять определенный синтез абсолютных и относительных показателей по различным элементам бухгалтерской управленческой отчетности [8].

Управленческая отчетность в наибольшей степени по сравнению с другими видами отчетности (за исключением специфической статистической отчетности) отражает специфику деятельности управляющей организации. Вместе с тем, руководство любой организации интересуется результатом деятельности и ее эффективностью. Все это должно найти отражение в управленческой отчетности.

В целом в деятельности управляющей организации можно выделить два направления, представленные нами на рис. 2.

С нашей точки зрения, система внутренней управленческой отчетности в управляющей организации должна включать, как минимум, следующие отчеты:

- Отчет о полученных доходах;
- Отчет о произведенных расходах;
- Отчет о результатах деятельности управляющей организации.

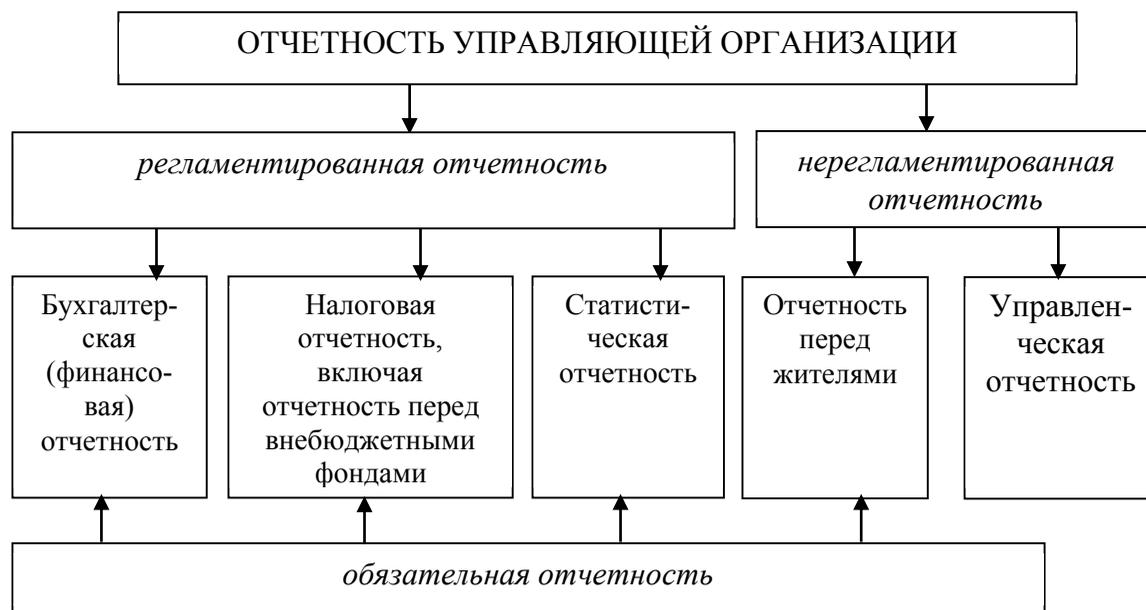


Рис. 2. Сферы деятельности управляющей организации/  
Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

Учитывая, что для эффективного управления необходима информация о доходах и расходах организации, определяющих величину и качество конечного финансового результата работы управляющей организации, предложенная внутренняя управленческая отчетность формирует информационную основу управления организацией. Такая отчетность содержит необходимую пользователям информацию об источниках и величине доходов, направлениях и величине расходов, а выделение в качестве объекта учета отдельных многоквартирных домов позволяет оценить результативность деятельности отдельных подразделений организации по обслуживанию МКД, их вклад в общий результат деятельности организации за отчетный период. Это представляется особенно важным, учитывая, что действующее законодательство запрещает использовать доходы (поступления от жителей многоквартирных домов), полученные от обслуживания одного дома, для покрытия расходов или убытков по другому многоквартирному дому.

Отчет о полученных доходах управляющей организации может иметь вид, представленный на рис. 3.

Разбивка получаемых доходов в виде платы за жилищно-коммунальные услуги от собствен-

ников жилых и нежилых помещений на доходы от собственно предоставляемых услуг по управлению, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общедомового имущества и платы за коммунальные ресурсы (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение и т.п.), потребляемые непосредственно собственниками, является необходимой вследствие того, что в последнем случае управляющая организация выступает исключительно как посредник передачи коммунальных ресурсов конечному потребителю и собственно доходов в этом случае у нее не возникает. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые собственниками, не включает в себя вознаграждение управляющей организации как посреднику при передаче этих ресурсов. Приобретение коммунальных ресурсов и предоставление коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений производится по тарифу, утвержденному в установленном порядке [4]. Таким образом у управляющей организации не формируется прибыли по предоставлению коммунальных ресурсов собственникам, ее доходы в целях налогообложения равны расходам, поскольку все полученные денежные средства за потребленные коммунальные ресурсы необходимо своевременно перечислять поставщикам этих коммунальных ресурсов.

## Отчет о полученных доходах управляющей организацией за период: \_\_\_\_\_

Составитель отчета: \_\_\_\_\_

Получатель отчета: \_\_\_\_\_

Направление деятельности, МКД	Сумма доходов по плану, тыс. руб.		Сумма фактически начисленных доходов, тыс. руб.		Процент отклонения		Сумма фактически полученных доходов в отчетном периоде, тыс. руб.		Разница между суммой начисленных и фактически полученных доходов, тыс. руб.		Процент оплаты собственниками жилищно-коммунальных услуг
	за жилищно-коммунальные услуги	за поставленные коммунальные ресурсы	за жилищно-коммунальные услуги	за поставленные коммунальные ресурсы	за жилищно-коммунальные услуги	за поставленные коммунальные ресурсы	за жилищно-коммунальные услуги	за поставленные коммунальные ресурсы			
Основной вид деятельности: услуги и работы по управлению, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества											
МКД по адресу											
МКД по адресу											
...											
Итого											
Полученные субсидии											
Итого по основному виду деятельности											
Основной вид деятельности: предоставление собственникам жилых и нежилых помещений прочих услуг											
Работы и услуги сантехнического характера											
Работы и услуги электрика											
Прочие работы и услуги											
Итого											
Прочие доходы											
Реализация материальных ценностей											
Проценты полученные											
Иные доходы											
Итого											
Всего доходов											

Рис. 3. Отчет о полученных доходах

Величина доходов управляющей организации ограничена тарифом, утвержденным общим собранием собственников жилых и нежилых помещений и зафиксированном в договоре на управление МКД. Изменение тарифов возможно только при принятии такого решения на общем собрании собственников либо при государственном индексировании тарифов. Кроме того, отклонения от плановых показателей может возникнуть при проведении перерасчетов за жилищно-коммунальные услуги по различным основаниям.

Процент оплаты собственниками жилищно-коммунальных услуг является важнейшим показателем эффективности работы управляющей организации, поскольку 100 % оплаты за жилищно-коммунальные от жителей МКД достичь крайне сложно, а порой и невозможно.

Выручка управляющей организации должна складываться из всех сумм, поступающих от жильцов, поскольку они являются доходом от реализации [3].

С точки зрения и бухгалтерского, и управленческого, и налогового учета важным является вопрос отнесения и признания доходов управляющей организации в качестве выручки отчетного периода. Плата за содержание и обслуживание общедомового имущества полностью признается в качестве доходов от реализации (выручки) отчетного периода, поскольку эти услуги оказываются в данном периоде. Что же касается средств на осуществление ремонта, они также являются доходом от реализации, однако их учет в целях налогообложения зависит от применяемого управляющей организацией метода определения дохода, поскольку для целей бухгалтерского учета доходы всегда учитываются по методу начисления.

Если управляющая организация применяет общую систему налогообложения и определяет доходы по методу начисления, то в случае, если текущий или капитальный ремонт общедомового имущества фактически выполняется в данном отчетном периоде, то плата на эти цели признается в качестве дохода отчетного периода. Если моменты получения и признания доходов не совпадают по времени, то можно отнести начисленные жителям средства на капитальный ремонт к доходам будущих периодов в виде предварительной оплаты работ и на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 251 НК РФ

не учитывать их при формировании налогооблагаемой базы. После фактического осуществления ремонта общедомового имущества и его документального оформления ранее учтенные доходы будущих периодов становятся доходами отчетного периода. В случае, если управляющая организация определяет доходы кассовым методом, то суммы поступившей оплаты за ремонт должны учитываться ею в том периоде, когда они фактически поступили в организацию. Возможность отнесения на расходы данных сумм связана с моментом фактического выполнения и оплаты ремонтных работ [3].

Аналогично учет ведут и при применении упрощенной системы налогообложения. Пункт 1 ст. 346.17 НК РФ определяет в качестве даты получения доходов день поступления денежных средств в организацию (кассовый метод) поэтому плата за ремонт жилья должна учитываться в периоде ее фактического поступления от жителей. Плата за текущий ремонт общедомового имущества не является целевым финансированием.

Отчетность о расходах управляющей организации можно составлять в разрезе различных классификационных признаков. Поскольку каждый обслуживаемый многоквартирный дом является отдельным объектом учета, целесообразным является формирование отчетности о произведенных расходах за отчетный период по каждому МКД.

Форма отчета о произведенных расходах по каждому обслуживаемому многоквартирному дому представлена на рис. 4. Отчет включает основные направления расходов, возникающие в процессе деятельности управляющей организации.

Отчет о произведенных расходах на содержание и обслуживание общедомового имущества в разрезе элементов затрат может иметь вид, представленный на рис. 5.

Категория управленческих расходов требует постоянного контроля и тщательного планирования. Одним из инструментов контроля является составление и анализ специализированного отчета об управленческих расходах управляющей организации, форма которого представлена нами на рис. 6. В частности, к информационным системам относятся, например, информационные системы по начислению платы собственникам жилых и не-



**Отчет о произведенных расходах по каждому обслуживаемому многоквартирному дому управляющей организации за период: \_\_\_\_\_**

Составитель отчета: \_\_\_\_\_ Получатель отчета: \_\_\_\_\_

МКД	Расходы на содержание и обслуживание общедомового имущества		Расходы на текущий ремонт общедомового имущества		Управленческие расходы		итого		Расходы на коммунальные ресурсы		всего	
	сумма, тыс. руб.	уд. вес, %	сумма, тыс. руб.	уд. вес, %	сумма, тыс. руб.	уд. вес, %	сумма, тыс. руб.	уд. вес, %	сумма, тыс. руб.	уд. вес, %	сумма, тыс. руб.	уд. вес, %
Всего		100		100		100		100		100		100

Рис. 4. Отчет о произведенных расходах по каждому обслуживаемому многоквартирному дому

**Отчет о произведенных расходах на содержание и обслуживание общедомового имущества в разрезе элементов затрат управляющей организации за период: \_\_\_\_\_**

Составитель отчета: \_\_\_\_\_ Получатель отчета: \_\_\_\_\_

Отчет о результатах деятельности	Вид понесенных расходов, тыс. руб.																								
	управляющей организации		Расходы на социальное страхование				Материальные расходы		Расходы на содержание и обслуживание лифтов		Расходы на вывоз твердых бытовых отходов		Расходы на коммунальные ресурсы						Прочие расходы		Управленческие расходы		Всего расходов		
	план	факт	план	факт	за период:	холодное водоснабжение	горячее водоснабжение	канализация	электро-снабжение	отопление															
																									план
Всего																									

Рис. 5. Отчет о произведенных расходах на содержание и обслуживание общедомового имущества в разрезе элементов затрат

жилых помещений МКД и формирование квитанций для оплаты жилищно-коммунальных услуг, бухгалтерские программы, обслуживание телекоммуникационных сетей по сдаче отчетности, обслуживание сайтов и личных кабинетов управляющей компании (например, на сайте ГИС ЖКХ) и др.

Управленческие расходы на объекты учета затрат (в случае управляющей организации расходы должны учитываться по каждому многоквартирному дому отдельно) могут распределяться согласно выбранной базе распределения. Наука и практика учета выработала обширный опыт в этой области. Однако, с нашей точки зрения, базой распределения общих расходов должна являться площадь дома (или общедомового имущества), поскольку и количество персонала (соответственно расходы на заработную плату) и необходимые материальные ресурсы (материальные и иные расходы) зависят от этого показателя.

Деятельность управляющей организации как коммерческой организации приводит к возникновению прочих расходов, учитываемых на счете 91. Этот вид расходов нуждается в постоянном контроле и анализе для выработки направлений и способов их снижения. Форма отчета о прочих расходах представлена на рис. 7.

Итоговым отчетом, отражающим итоги деятельности организации за определенный период, является Отчет о результатах деятельности управляющей организации (рис. 8).

Внутренняя управленческая отчетность должна обладать достаточной степенью аналитичности, что определяется уровнем управления, для которого составляется отчетность, и содержать как данные, непосредственно полученные в результате бухгалтерского учета, так и данные, полученные расчетным путем.

Оправданным является включение в состав показателей отчетных форм различных не-

### Отчет об управленческих расходах управляющей организации за период: \_\_\_\_\_

Составитель отчета: \_\_\_\_\_ Получатель отчета: \_\_\_\_\_

Вид управленческих расходов	МКД							
	МКД 1		МКД 2		МКД 3		итого	
	Сумма, руб.	Уд. вес, %						
Заработная плата управленческого персонала		X		X		X		
Взносы на социальное страхование		X		X		X		
Расходы на обслуживание информационных систем		X		X		X		
Расходы на связь		X		X		X		
Материальные расходы		X		X		X		
Расходы на аренду офисного помещения		X		X		X		
Расходы на содержание офисного помещения		X		X		X		
Транспортные расходы		X		X		X		
Прочие расходы		X		X		X		
Итого расходы		X		X		X		
База распределения управленческих расходов (например, площадь общедомового имущества)								
Управленческие расходы на МКД								

Рис. 6. Отчет об управленческих расходах



**Отчет о прочих расходах управляющей организации за период:** \_\_\_\_\_

Составитель отчета: \_\_\_\_\_ Получатель отчета: \_\_\_\_\_

Вид прочих расходов	Отчетный период		Предыдущий период		Отклонение	
	Сумма произведенных расходов, %	Удельный вес, %	Сумма произведенных расходов, %	Удельный вес, %	Сумма произведенных расходов, %	Удельный вес, %
расходы приемщикам платежей от населения и юридических лиц за жилищно-коммунальные услуги						
расходы за обслуживание расчетных счетов и осуществление платежей						
проценты за пользование заемными средствами						
расходы на выбытие активов						
штрафные санкции						
пени						
прочие расходы						
итого						

Рис. 7. Отчет о прочих расходах

**Отчет о результатах деятельности управляющей организации за период:** \_\_\_\_\_

Составитель отчета: \_\_\_\_\_ Получатель отчета: \_\_\_\_\_

Показатель отчета	Отчетный период		Предыдущий период		Отклонение	
	Сумма произведенных расходов, %	Удельный вес, %	Сумма произведенных расходов, %	Удельный вес, %	Сумма произведенных расходов, %	Удельный вес, %
Площадь обслуживаемых домов						
Количество лицевого счетов						
Количество жителей						
Тариф на обслуживание						
Полученные доходы						
Произведенные расходы, всего в т.ч.						
- расходы, зависящие от площади						
- расходы, зависящие от количества жителей						
- постоянные расходы						
Величина налога на прибыль						
Прибыль или убыток						
Величина собранных денежных средств						
Процент сборов с населения						
Налоговая нагрузка						
Среднесписочная численность сотрудников организации						
Производительность труда						

Рис. 8 Отчет о результатах деятельности

финансовых показателей (количество жителей, площадь объектов, состав внутридомового имущества). Такая информация дает возможность руководству получить полную картину текущего состояния организации, результативности ее деятельности, оценить дальнейшее развитие организации в сопоставлении с динамикой показателей внешней среды.

Обязанность управляющей организации отчитываться перед собственниками жилых и нежилых помещений, расположенных в обслуживаемых многоквартирных домах, закреплена законодательно. Этот же отчет необходимо разместить в ГИС ЖКХ [1]. Сроки предоставления данного отчета определяются в договоре управления МКД; в случае, если договором управления срок не установлен, то управляющая организация в течение первого квартала года, следующего за отчетным, должна предоставить собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора за предыдущий год. Также договор управления МКД должен содержать данные о составе и объеме информации, которая должна быть предоставлена собственникам. Тем не менее установленной законодательными или нормативными актами формы отчета не существует. Имеются многочисленные рекомендации по содержанию такой отчет-

ности. Примерная форма такого отчета и перечень включаемой в него информации утверждены приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр (Приложение № 2). Но в данном документе форма отчета представлена в виде списка, в котором по пунктам перечислены вопросы, которые нужно включить в отчет.

Таким образом, если в договоре управления форма не утверждена, то управляющая организация может отчитаться по форме, которую считает актуальной на текущий момент, самостоятельно она определяет и объем содержащейся в отчете информации. Главный вопрос, подлежащий раскрытию в такой отчетности — это финансовые ресурсы, полученные от собственников жилых и нежилых помещений МКД, направления их использования и остаток этих ресурсов на отчетную дату. Отчетность перед жителями, затрагивающая финансовые вопросы, может иметь вид, представленный на рис. 9.

Таким образом, представленная форма ежегодного отчета управляющей организации перед жителями МКД, отражает все вопросы, связанные со сбором, распределением и расходованием денежных ресурсов на содержание, обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества.

### Собранные денежные средства и расходы на содержание общего имущества

Остаток денежных средств на 01.01.20\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.

Задолженность жителей перед управляющей компанией на 01.01.20\_\_ г. \_\_\_\_\_ руб.

#### 1. Приходная часть ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ СОБСТВЕННИКОВ

Период	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками в расчетном периоде, руб.	Задолженность на конец периода, руб.
Январь			
Февраль			
Март			
Апрель			
Май			
Июнь			
Июль			
Август			
Сентябрь			
Октябрь			
Ноябрь			
Декабрь			
Всего			

## ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Период	Поступления от аренды общедомового имущества			Поступления от провайдеров			Другие поступления			Итого		
	На-чис-лено	Полу-чено	за-дол-жен-ность	На-чис-лено	Полу-чено	за-дол-жен-ность	На-чис-лено	Полу-чено	за-дол-жен-ность	На-чис-лено	Полу-чено	за-дол-жен-ность
Январь												
Февраль												
Март												
Апрель												
Май												
Июнь												
Июль												
Август												
Сентябрь												
Октябрь												
Ноябрь												
Декабрь												
Всего												

## ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЯ

Период	Поступления от жителей, руб.	Прочие поступления	Итого
Январь			
Февраль			
Март			
Апрель			
Май			
Июнь			
Июль			
Август			
Сентябрь			
Октябрь			
Ноябрь			
Декабрь			
Всего			

## 2. Расходная часть

## РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Виды услуг (работ)	Затраты за отчетный период (руб.)
Содержание и ремонт жилого фонда: санитарное содержание мест общего пользования в жилом доме; содержание придомовой территории; содержание мусоропроводов; содержание управляющей организации, в т.ч. организация системы приема платежей за жилищно-коммунальные услуги; содержание аварийно-диспетчерской службы; очистка вентканалов и дымоходов; техническое обслуживание ВДГО; сбор, вывоз ТБО	
Расходы на коммунальные ресурсы: электроэнергия на содержание общедомового имущества; холодное водоснабжение на содержание общедомового имущества; горячее водоснабжение на содержание общедомового имущества	

## СТАВКИ ОПЛАТЫ (ТАРИФЫ) ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

1. Виды услуг (работ)	2. Плата за жилое помещение
3. Содержание и ремонт жилого фонда, руб. за 1 кв. м общей площади	
4. Электроэнергия на содержание общедомового имущества, руб./кВтч	
5. Холодное водоснабжение на содержание общедомового имущества, руб./м. куб.	
6. Горячее водоснабжение на содержание общедомового имущества (оплата теплоносителя), руб./м. куб.	
7. Горячее водоснабжение на содержание общедомового имущества (оплата теплоэнергии), руб./Гкал	

## МАТЕРИАЛЫ, РАСХОДЫ

Вид общего имущества МКД	Ответственные за оказание услуг по управлению домом, содержанию и ремонту общедомового имущества, в т. ч. аварийно-ремонтные работы	Расходные материалы
Чердаки, кровля, подвалы, МОП		
тепловые сети		
сети ГВС		
сети ХВС		
канализационные сети		
электрические сети		
вентиляционные сети		
благоустройство территории		
дератизация /дезинсекция		
Бухгалтерский учет		
Обращение с ТКО		
уборка территории		
санитарная работы		
Противопожарная автоматика		
Уборка снега		

## КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Услуга	Начислено жителям, руб.	Оплачено жителями, руб.	Задолженность по коммунальным ресурсам
Холодное водоснабжение и водоотведение на содержание общедомового имущества			
Тепловая энергия на содержание общедомового имущества			
Электроснабжение на содержание общедомового имущества			
Итого			

Рис. 9. Ежегодный отчет управляющей организации перед жителями МКД

В заключение следует отметить, что любую отчетность можно охарактеризовать как комплекс взаимосвязанных данных и расчетных показателей, отражающих функционирование организации как субъекта хозяйственной деятельности, сгруппированных в целом по организации и в разрезе структурных подразделений и являющихся важнейшим источни-

ком информации для анализа и принятия решений пользователями этой отчетности. Каждый вид отчетности, формируемый управляющей организацией, выполняет свои задачи, базируется на данных учета. Достоверность любой отчетности — главная задача управляющей организации.



## Литература

1. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]. — URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057) (дата обращения 17.09.2021).
2. Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» [Электронный ресурс]. — URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_122855/4f41fe599ce341751e4e34dc50a4b676b74c1416](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122855/4f41fe599ce341751e4e34dc50a4b676b74c1416) (дата обращения 17.09.2021).
3. Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/ed8be7e50b49469b0b8f6877b9dcac7361e3ee3c](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ed8be7e50b49469b0b8f6877b9dcac7361e3ee3c) (дата обращения 17.09.2021).
4. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_114247/80731d6ec14aa3ce59d19e75b8d02c486db6fdab](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/80731d6ec14aa3ce59d19e75b8d02c486db6fdab) (дата обращения 17.09.2021).
5. *Адамов Н., Адамова Г.* Внутренняя управленческая отчетность: принципы, виды и методы составления // Финансовая газета. Региональный выпуск. — 2007. — № 30. — С. 3.
6. *Кондрашова О.Р.* Интегрированная отчетность в системе управленческого учета // Международный бухгалтерский учет. — 2018. — Т. 21. — № 1. — С. 17–29.
7. *Костюкова Е.И., Галилова Р.И.* Особенности формирования внутренней управленческой отчетности в рыболовецких организациях [Электронный ресурс] // Международный бухгалтерский учет. — 2011 — № 43. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=17042117> (дата обращения 17.09.2021).
8. *Слободняк И.А.* Необходимость составления форм внутренней бухгалтерской отчетности, представленных как система показателей [Электронный ресурс] // Международный бухгалтерский учет. — 2012. — № 11. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/neobhodimost-sostavleniya-form-vnutrenney-buhgalterskoy-otchetnosti-predstavlennyh-kak-sistema-pokazateley> (дата обращения: 17.09.2021).
9. *Юдина Л.Н.* Управленческая отчетность организации [Электронный ресурс] // Экономический анализ: теория и практика. — 2007. — № 15. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlencheskaya-otchetnost-organizatsii> (дата обращения 17.09.2021).

### ФНС ИЗМЕНИЛА ПРАВИЛА СДАЧИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ФНС внесла изменения в порядок представления годовой бухгалтерской отчетности и аудиторского заключения в государственный информационный ресурс бухгалтерской отчетности (ГИРБО). Соответствующий приказ от 28.09.2021 № ЕД–7–1/843@ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации.

Напомним, представление в налоговый орган по месту нахождения годовой бухгалтерской отчетности является одной из обязанностей налогоплательщика (п. 5.1 ст. 23 НК РФ). Действующие правила представления указанного экземпляра отчетности утверждены приказом ФНС от 13.11.2019 № ММВ–7–1/569@. Они устанавливают, что обязательный экземпляр отчетности представляется в налоговый орган по телекоммуникационным каналам связи через оператора электронного документооборота с применением квалифицированной электронной подписи.

Теперь в указанные правила внесены изменения. Обновленные правила учитывают, что с 1 января 2022 г. отменяется обязательность использования услуг оператора ЭДО при представлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в виде электронного документа (ст. 11 Федерального закона от 02.07.2021 № 352-ФЗ). Одновременно устанавливается, что бухгалтерскую отчетность можно представить через официальный сайт ФНС.

Также новые правила предусматривают, что обязательный экземпляр отчетности и аудиторское заключение о ней представляются исключительно в виде электронных документов.

Измененный порядок представления годовой бухгалтерской отчетности в ГИРБО вступит в силу с 1 января 2022 г.

Источник: БУХ.1С  
Дата публикации: 3 ноября 2021 г.