

УДК 322.871 : 303.833

В.И.ТИТЯЕВ, канд. экон. наук, А.В.БЕЛЯЕВА, О.В.ШКУРКО

Харьковская национальная академия городского хозяйства

К ВОПРОСУ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА

Обосновывается необходимость в условиях реформирования жилищного хозяйства разработки и внедрения новых экономических механизмов и методов формирования доходов и расходов жилищно-эксплуатационных организаций. Излагаются предложения по совершенствованию пообъектного планирования и учета затрат на содержание зданий и придомовых территорий.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства продолжается более десяти лет. Цель реформы – существенно повысить надежность и качество содержания жилых зданий, снизить стоимость жилищно-коммунальных услуг путем перевода отрасли на рыночные методы хозяйствования, развитие конкурентных отношений и стимулирование частной инициативы собственников приватизированного жилищного фонда. К сожалению, поставленная цель все еще далека от достижения.

Как отмечалось в Программе реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства на 2004-2010 годы, утвержденной Законом Украины 24.06.2004 г. №1869-IV, несовершенство системы управления жилищно-коммунальным хозяйством, многолетнее затягивание его реформирования привели сегодня к такому положению, при котором предприятия отрасли не в состоянии предоставлять услуги населению необходимого уровня и качества [1].

В Программе констатировалось, что каждый третий многоквартирный жилой дом в стране требует капитального ремонта. У 85% жилых домов повышенной этажности системы пожаротушения не работают, более 200 тысяч граждан проживают в аварийных зданиях и не могут быть переселены в связи с отсутствием отселенческого жилого фонда. Треть водопроводно-канализационных и тепловых сетей, 30% тепловых пунктов, 40% насосных станций находятся в аварийном состоянии. Требуется полной замены 70% автомашин по вывозке твердых бытовых отходов, 20 тысяч лифтов.

Более половины средних и малых городов Украины обеспечиваются питьевой водой не круглосуточно, а по графику. В ряде населенных пунктов зафиксированы случаи несоответствия проб питьевой воды требованиям госстандартов по химическим и бактериологическим показателям, что создает угрозу возникновения инфекционных заболеваний.

В многочисленных публикациях по проблематике реформирования ЖКХ [2-6] указывается, что сложившееся положение является следствием нестыковки целого ряда ключевых законов Украины, определяющих компетенцию органов местного самоуправления, порядок «малой приватизации», условия формирования бюджетной, налоговой и ценовой политики.

Вместе с тем, изучение нами практической деятельности общегородских и низовых структур управления дает основание считать, что изложенные недостатки обусловлены не только макроуровневыми, но и микроэкономическими факторами. Прежде всего, это относится к методическому обеспечению хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций, которые являются непосредственными поставщиками населению коммунальных услуг: холодной и горячей воды, тепла, газа, электроэнергии, уборки дворов, подъездов и др. Можно задать риторический вопрос: способна ли организация функционировать в рыночных условиях, если принципы планирования, оплаты труда, бухгалтерского учета и ценообразования остались прежними? Разумеется, нет. Каждому специалисту понятно, что реформирование экономики отрасли должно сопровождаться радикальным изменением и совершенствованием методических основ хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций, включая объединения совладельцев многоквартирных домов.

С учетом сказанного представляется, что в первую очередь следует пересмотреть методику разработки эксплуатационной сметы доходов и расходов. Эксплуатационная смета должна разрабатываться по каждому дому отдельно с тем, чтобы любой жилец знал, во что обходится содержание и ремонт его дома, работа лифтов, уборка придомовой территории, вывозка бытовых отходов.

Учитывая, что в составе ЖЭУ может быть большое число зданий, соответствующие расчеты целесообразно выполнять на ПЭВМ с использованием широко известного программного обеспечения EXCEL. Эксплуатационную смету для жилого дома удобно построить в форме матрицы, в которой по вертикали указываются статьи затрат (административно-управленческие расходы, содержание домохозяйства, содержание обслуживающего персонала, текущий ремонт и т. д.), а по горизонтали – экономические элементы расходов (материалы, заработная плата, амортизация и т. д.). В качестве примера в таблице приводится фрагмент предлагаемой сметы.

Приведенная матричная форма сметы хорошо вписывается в электронные таблицы EXCEL, что позволяет быстро корректировать ее при изменении любого показателя. Кроме того, смета согласуется с

процессом составления общих операционных и финансовых бюджетов жилищно-эксплуатационных организаций. Ее достоинством также является полная адаптированность к составу и классификации затрат, принятых в национальных стандартах Украины по бухгалтерскому учету в 2000 г.

Смета нормативных затрат на содержание 5-этажного дома и придомовой территории (в коп. на 1 м² общей площади)

Перечень затрат по статьям эксплуатационных расходов	Всего по статьям	По экономическим элементам согласно ПС БУ №16				
		материальные затраты	оплата труда	соцстрах	амортизация	прочие затраты
1. Административно-управленческие расходы	37,74	1,63	23,07	8,64	-	4,40
1.1. Зарплата основная и дополнительная	23,07	-	23,07	-	-	-
1.2. Начисления на зарплату	8,64	-	-	8,64	-	-
1.3. Канцелярские расходы	1,63	1,63	-	-	-	-
1.4. Уплата за радиоточки	0,12	-	-	-	-	0,12
1.5. Уплата за телефоны	1,04	-	-	-	-	1,04
1.6. Подписка газет и технической литературы	0,23	-	-	-	-	0,23
1.7. Служебные поездки	0,30	-	-	-	-	0,30
1.8. Содержание административно-помещения	2,71	-	-	-	-	2,71
1.8.1. Освещение	0,86	-	-	-	-	0,86
1.8.2. Отопление	1,32	-	-	-	-	1,32
...

Следует подчеркнуть, что вопрос идентичности плановых и бухгалтерских показателей в жилищном хозяйстве требует отдельного внимания. Методологические основы формирования в бухгалтерском учете информации и ее раскрытия в финансовой отчетности о доходах жилищно-эксплуатационных организаций определены в П(С)БУ №15 “Доходы”, соответственно о затратах – в П(С)БУ №16 “Затраты” и финансовые результаты – в П(С)БУ №3 “Отчет о финансовых результатах”. С целью определения финансовых результатов деятельности за отчетный период жилищно-эксплуатационных организаций следует руководствоваться принципами указанных стандартов. Применение установленных принципов дает возможность полно и достоверно признать и сравнить сумму дохода и соответствующих затрат каждого отчетного периода и точно отобразить в балансе прибыль или убыток.

Правильность учета в каждом домохозяйстве обеспечивается

приказом об учетной политике, который обязательно должен содержать ряд разделов. В частности, в разделе об учете доходов, затрат и финансовых результатов деятельности целесообразно предусмотреть:

- 1) принципы и критерии признания и оценки доходов;
- 2) классификацию доходов жилищно-эксплуатационной организации;
- 3) особенности учета доходов от предоставления коммунальных услуг (целевых сборов);
- 4) учет доходов за счет бюджетных средств (субсидий, льгот, дотаций, целевого финансирования).

В деятельности жилищно-эксплуатационной организаций имеют место хозяйственные операции по отражению в бухгалтерском учете доходов от целевого финансирования средств из бюджета на покрытие субсидий и льгот отдельным категориям граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг, целевого финансирования для осуществления капитальных инвестиций или ассигнований из бюджета в виде дотаций на покрытие убытков прошлых лет и внебюджетных фондов, а также других целевых взносов юридических и физических лиц.

Аналитический учет средств целевых поступлений и их расходования ведется по их назначению и источникам поступлений. Полученные жилищно-эксплуатационной организацией средства, как источник финансирования, целесообразно, по нашему мнению, отражать по кредиту счета 48, а по дебету – в корреспонденции с кредитом счета 718 “Доход от безвозмездно полученных оборотных активов”.

Отражению в бухгалтерском учете затрат обычной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций должно предшествовать формирование их учетной политики в соответствии с требованиями П(С)БУ №16 “Затраты”. С целью обеспечения единства в методологии учета затрат по статьям эксплуатационной сметы и себестоимости реализованных коммунальных услуг (целевых сборов за воду, тепло, газ и др.) при подготовке приказа об учетной политике необходимо:

- проанализировать и при необходимости уточнить функциональную структуру жилищно-эксплуатационной организации, сформировать классификацию видов деятельности, установить конкретные субсчета в рабочем Плана счетов для отражения характерных хозяйственных операций;
- установить перечень и состав статей калькулирования себестоимости реализованных услуг по основной и вспомогательной деятельности;
- выбрать методы контроля выполняемых работ и услуг;

- утвердить схемы организации документооборота в соответствии с требованиями утвержденной учетной политики и организационных основ управленческого учета.

Затраты, которые невозможно прямо связать с доходами определенного периода, отображаются в составе затрат того отчетного периода, в котором они были осуществлены. Согласно действующим инструкциям Минфина Украины для учета затрат жилищно-коммунальные организации могут определиться в учетной политике и применять один из трех вариантов ведения учета, используя: только счета класса 9; счета 8 и 9 класса одновременно; только счета класса 8 для предприятий субъектов малого предпринимательства. Последний вариант наиболее приемлем для ОСМД.

Изложенные положения лишь кратко и схематично затрагивают давно назревшие узловые вопросы необходимости улучшения методического обеспечения хозяйственной деятельности жилищных организаций в рыночных условиях. Решение рассмотренных задач в полном объеме может быть реализовано только при активном участии в разработке новых нормативных материалов Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Украины.

1. Про загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України від 24.06.2004р. №1869-IV.

2. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 256 с.

3. Жидкова Т.В. Проблемы утримання ветхого і аварійного житлового фонду // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.53. – К.: Техніка, 2003. – С.298-302.

4. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. – М.: ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. – 96 с.

5. Кірюшин В.М. Результатом реформи ЖКГ повинно стати житло // Міське господарство. – 2004. – № 4. – С.37-39.

6. Маркелов С.Н. Неучтенный фактор эффективности // ЖКХ. – 2004. – №5. – С.12-14.

Получено 17.02.2006

УДК 332.822

С.Ю.ЮР'ЄВА

Харківська національна академія міського господарства

**ПООБ'ЄКТНЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ОБЛІК ВИТРАТ
НА УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМИ БУДИНКАМИ
ЯК НАПРЯМОК ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ
ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ**

Розглядається проблема удосконалення управління житловим фондом. Запропоно-