

дения в пути или же за дни вахты, так как порядок их расчёта руководитель предприятия выявляет самостоятельно.

Список литературы:

1. Журавлева М. Что нужно знать о вахтовом методе работы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.profiz.ru/kr/10_2011/vachtov_metod/.
2. Серова А. Вахтовый метод организации работ: особенности учета и налогообложения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://portal-law.ru/articles/nalog/Vahtovuj_metod_organizacii_rabot_osobennosti_ucheta_i_nalogooblozhenija/.
3. Отраслевое положение о вахтовом методе организации работ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://snipov.net/c_4676_snip_108682.html.
4. Кривой В. Особенности регулирования труда лиц, работающих вахтовым методом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://allsnips.info/docs/52/52084/index.htm>.
5. Озерова Е. Вахтовый метод организации работ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.interlink-media.ru/catalog/cdbook/element.php?ID=2083>.

Тесленко Валерия Валерьевна

*студентка 4 курса финансово-экономического факультета
ФГБОУ ВПО «Орловский государственный институт экономики и торговли»
e-mail: valeriyateslenko@yandex.ru*

Боброва Елена Александровна

*к.э.н., доцент кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита
ФГБОУ ВПО «Орловский государственный институт экономики и торговли»
e-mail: bobrova77@bk.ru*

УДК 338.465:640

К.А. Яковлева, Е.А. Боброва

НОВЫЕ ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В данной статье будут рассмотрены все изменения в расчетах с ресурсоснабжающими организациями и правила предоставления ими коммунальных услуг, которые внесены Постановлением Правительства РФ и вступили в силу с 1 сентября 2012 года. В настоящее время существует довольно большое количество документов, регламентирующих сферу расчетов за коммунальные услуги.

Ключевые слова: коммунальные услуги, ТСЖ, управляющие организации, потребитель, поставщик, постановления, платежи.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (п. 2 ст. 16) возможны несколько вариантов управления многоквартирными домами (таблица 1).

Постановление №253 распространяется на вторую и третью формы Управления, которые применяются в большинстве многоквартирных домов. Оно определяет требования, предъявляемые к управляющим организациям, ТСЖ, жилищно-строительным, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам при осуществлении ими расчетов с ресур-

Таблица 1 – Способы управления многоквартирными домами

1й способ	2й способ	3й способ
Управление собственниками помещений в многоквартирном доме.	Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.	Управление управляющей организацией.

соснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключаемым исполнителями договорам энергоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, поставки газа, необходимые для предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилых домов коммунальной услуги соответствующего вида. Таким образом, Постановление №253 нужно применять, если имеется многоквартирный или жилой дом; собственниками пользователей помещений в многоквартирном доме поставляются коммунальные услуги; коммунальные услуги поставляются потребителям через исполнителя, а не по прямым договорам между ними и ресурсоснабжающими организациями; потребители осуществляют платежи за коммунальные услуги исполнителю; исполнитель заключил с ресурсоснабжающей организацией прямой договор снабжения в отношении какого-либо из следующих видов ресурсов: энергоснабжения, теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставок газа.

Однако в таких случаях, когда посредников между потребителями и ресурсоснабжающими организациями больше одного, схема расчетов получается иной, нежели описываемая в Постановлении №253, и его буквальное исполнение, возможно, может быть нереализуемым.

Перечисленные ресурсы могут поставляться как для обеспечения конкретного жилого помещения, так и на общие нужды дома – для отопления, освещения помещений, относящихся к общему имуществу дома, и т. п. Прилегающий земельный участок тоже может принадлежать собственникам дома и нуждаться в освещении, поливе и т. п. Расчеты за ресурсы, поставляемые на общедомовые нужды, также следует производить в соответствии с Постановлением №253, если иное не установлено в договоре ресурсоснабжения. При этом потребители должны отдельно вносить плату за коммунальные услуги, поставляемые в используемое ими помещение и на общие нужды дома. Таким образом, оплата за каждый вид коммунального ресурса должна начисляться потребителю двумя строками.

Также необходимо отметить, что произошло существенное изменение понятия «потребитель». Если ранее таковым считался гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, то теперь потребитель – это лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовла-

дением, потребляющее коммунальные услуги (Постановление №354).

Иными словами, потребителем может быть как физическое, так и юридическое лицо. Используемое помещение может быть как жилым, так и нежилым, а цели использования не ограничиваются. При этом под нежилым помещением в многоквартирном доме понимается помещение, которое не является жилым и не относится к общему имуществу собственников помещений в доме. Таким образом, к данной категории относится любое имеющее собственника нежилое помещение, физически находящееся в пределах дома, даже выделенное на отдельный баланс. Что касается субъектного состава потребителей, то таковым признается каждый собственник или пользователь на законном основании. Отсюда следует, что при наличии в одном помещении нескольких собственников/пользователей каждый из них, включая малолетних детей, является потребителем и теоретически должен получать отдельный платежный документ и оплачивать свое потребление самостоятельно. Есть и еще одно следствие. В соответствии с данным определением, лица, пользующиеся помещением незаконно, не могут быть признаны потребителями (следовательно, и принуждены к оплате услуг), даже если фактически потребляют коммунальные ресурсы.

Объем Постановления №253 небольшой, но вводимые им дополнительные обязанности исполнителей достаточно существенны. Первое требование, которое им нужно выполнить, – произвести сверку с ресурсоснабжающими организациями по договорам перечисленных типов по состоянию на 1 сентября 2012 г. В дальнейшем сверка расчетов должна производиться не реже одного раза в квартал. Объем работ по сопровождению договоров возрастет и у ресурсоснабжающих организаций. В частности, они должны ежемесячно сообщать исполнителю о размере задолженности по оплате коммунальных ресурсов на первое число месяца, следующего за расчетным. В течение 10 рабочих дней по окончании расчетного периода 1 стороны договора ресурсоснабжения должны обмениваться информацией о поступивших платежах потребителей и исполнителя. Кроме того, в договоре ресурсоснабжения может быть предусмотрено, что ресурсоснабжающая организация информирует потребителей о состоянии расчетов исполнителя за коммунальный ресурс по соответствующему договору ресурсоснабжения, но не чаще одного раза в месяц. Иными словами, объем обрабатываемой информации возрастет в сотни, а то и в тысячи раз.

Исполнители получают от собственников и пользователей помещений в управляемых ими домах (потребителей) ежемесячный платеж сложного, многокомпонентного состава. Согласно ст. 154 Жилищного кодекса РФ в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги и у собственников, и у нанимателей помещений входят:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (так называемая «плата за жилищные услуги»), включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение,

отопление.

Несмотря на то, что Жилищный кодекс РФ регулирует сферу жилищных прав, его нормы по внесению платы за коммунальные и прочие услуги распространяются на собственников помещений в многоквартирном доме (как жилых, так и нежилых). Другими словами, если в многоквартирном доме имеется выделенное нежилое помещение, его собственник должен нести бремя содержания общего имущества дома и другие общие расходы дома наравне с собственниками жилых помещений.

Платежный документ выставляется потребителям не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым (т.е. до получения документов от ресурсоснабжающей организации о реальных начислениях за месяц), а оплата производится до десятого числа того же месяца (ст. 155 ЖК РФ). Примерная форма платежного документа и методические рекомендации по его заполнению утверждены приказом Минрегиона России от 19.09.11 №454, также вступившим в силу 1 сентября 2012 г. Предлагаемый платежный документ значительно сложнее ранее использовавшихся квитанций и состоит из 6 разделов. Насколько обязательна к применению данная примерная форма, не поясняется.

В соответствии с действующим законодательством управлять домами могут организации двух типов: коммерческие и некоммерческие.

С появлением на данном рынке некоммерческих участников обострился вопрос о правовом статусе исполнителей. В законодательстве, особенно налоговом, эксплуатирующие организации традиционно рассматривались как сторона, оказывающая определенные услуги на возмездной основе. При этом все поступления от жильцов признавались доходом, стоимость приобретаемых для снабжения дома ресурсов – расходом. В то же время управляющие организации стремились рассматривать данные платежи как «транзитные», «агентские». С появлением некоммерческих форм управления домами точка зрения «поступления за коммунальные услуги – доход» стала вызывать еще больше вопросов. Тем не менее, Минфин России придерживается именно такой точки зрения. Поступления в оплату коммунальных услуг не признаются доходом исполнителя только при наличии посреднических договоров с потребителями. ФНС РФ также утверждает, что если в соответствии с уставом на ТСЖ возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; технической инвентаризации жилого дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома и ТСЖ от своего имени заключает договоры с производителями данных работ и при этом действует от своего имени, и на членов ТСЖ возложены обязанности по оплате данной деятельности ТСЖ, то в соответствии со ст. 249 НК РФ суммы платежей членов ТСЖ и жилищно-коммунальные услуги, поступающие на счет организации, являются выручкой от реализации работ. Хотя в соответствии с определением, ТСЖ представляет собой объединение собственников, т.е. изначально предназначается выступать от их имени.

Признание сбора платежей с потребителей в пользу ресурсоснабжающих

организаций доходом, противоречит основополагающим принципам учета и налогообложения. Эти платежи не несут экономических выгод для управляющей организации и носят явный целевой характер, обозначенный в платежном документе, поскольку не могут быть направлены на иные цели. Исполнители даже не наделены правом влиять на размер платы за коммунальные услуги. Он должен рассчитываться по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов) (п. 2 ст. 157 ЖК РФ).

Таким образом, вопрос о правовом статусе исполнителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства еще ждет своего окончательного разрешения. Исполнители (управляющие домами организации всех организационно-правовых форм) не являются поставщиками коммунальных ресурсов, поскольку не они их производят. Вряд ли обоснованно сводить их деятельность к торговой, рассматривая в качестве перепродавцов коммунального ресурса.

Не являются они и простыми посредниками между потребителем и поставщиком ресурса, агентами, транслирующими счета от одного к другому. Как минимум, на них лежит организующая функция, а также определенная доля ответственности за доведение ресурса до потребителя. Кроме того, многие потребители платят не точно исчисленную сумму за потребленный лично ими ресурс, а некую условную величину, рассчитанную по нормативам. Оплата по реальному потреблению возможна лишь для холодного и горячего водоснабжения при наличии индивидуальных приборов учета в квартире. Но даже при наличии у всех жильцов счетчиков воды исполнитель оплачивает не сумму их показаний, а показания общедомовых счетчиков. Поэтому исполнителю также приходится брать на себя функцию расчетного и перерасчетного центра.

На исполнителей налагается обязанность практически немедленного перечисления поступающей от потребителей оплаты коммунальных услуг соответствующим ресурсоснабжающим организациям. Это должно быть организовано следующим образом. Если потребитель за расчетные периоды, наступающие после 1 сентября:

- платит в полной сумме платежного документа, то каждой из ресурсоснабжающих организаций должна быть перечислена указанная в этом документе стоимость поставляемой ими услуги;

- платит по платежному документу не в полном объеме, частичная оплата делится по всем статьям документа пропорционально и ресурсоснабжающим организациям перечисляется оплаченная доля стоимости поставляемой каждой из них услуги.

Если потребитель платит за прошлые периоды или не указывает оплачиваемый период, то оплата ресурсоснабжающим организациям производится пропорционально размеру обязательств исполнителя перед каждой из них по оплате соответствующего вида ресурса в общем объеме обязательств исполнителя по оплате всех ресурсов, определенном по состоянию на 1-е число предшествующего расчетного периода.

Таким образом, у каждой организации-исполнителя, независимо от размеров, должен быть бухгалтер, который будет ежедневно отслеживать прохождение платежей и их структуру. И если ранее оплата поставщикам, как правило, производилась один раз в месяц при получении расчетного документа, то теперь расходы исполнителя на ежедневные банковские переводы возрастут во много раз, что, скорее всего, не предусмотрено утвержденной сметой или тарифом на управление домом.

Если исполнитель, проанализировав платежи потребителей по итогам предыдущего дня, рассчитал сумму, причитающуюся какой-либо ресурсоснабжающей организации, и она получилась менее 5 тыс. руб., платеж допускается отложить на следующие дни. Однако платить каждой из ресурсоснабжающих организаций необходимо не реже, чем один раз в 5 рабочих дней, но не позднее дня, когда размер причитающегося им очередного платежа превысит 5 тыс. руб. В этой ситуации бухгалтер должен вести накопительный учет сумм, причитающихся каждому из поставщиков ресурсов, и следить за достижением установленного порога в 5 тыс. руб. Если же платежи от исполнителя не поступают в ресурсоснабжающую организацию в течение 10 рабочих дней подряд, то вправе обратиться к исполнителю с запросом о причине задержки платежей. Ответ на такой запрос должен быть дан в течение трех рабочих дней.

Сторонам договора ресурсоснабжения предоставлено право предусмотреть и иную периодичность платежей и их минимальную сумму. Ведь если ежемесячные начисления небольшого дома, например, за водоснабжение составляют несколько тысяч рублей, то вносить платеж даже каждые десять дней мелкими частями не имеет смысла.

В случае внесения потребителем авансового платежа за еще не наступивший период, особого порядка расчетов ее установлено. Таким образом, исполнитель должен будет и эти средства на следующий день перечислить ресурсоснабжающим организациям, хотя услуга ими еще не оказана и документы на оплату не выставлены. Перечисления необходимо делать, даже если перед ресурсоснабжающей организацией вообще не имеется задолженности. Кроме того, авансовые платежи в бухгалтерском учете и отчетности следует отражать обособленно от погашения задолженности за предыдущие периоды.

Поэтому бухгалтер столкнется с проблемой: или разделить в учете и платежных документах (назначении платежа) денежные потоки в виде оплаты задолженности и авансовых платежей, или не делать такого разделения, т. е. фактически направлять авансы, полученные от одних потребителей, на погашение задолженности других потребителей перед поставщиками, что противоречило бы нормам гражданского права.

При получении оплаты потребителя без указания периода возникает еще одна проблема. Такой платеж, как правило, не содержит указаний и на то, как он должен быть распределен по статьям начислений. На этом основании контролирующие органы могут прийти к выводу, что вся сумма может рассматриваться как оплата коммунальных услуг и должна перечисляться ресурсоснабжающим организациям в полном объеме. Хотя в квитанциях потребителям по-

мимо коммунальных услуг начисляется много других платежей.

Анализ предлагаемого порядка расчетов приводит к выводу, что законодатель в данном случае рассматривает управляющие организации в качестве некоего платежного агента, но не в роли стороны, осуществляющей полноценную реализацию услуг, как это трактуется в налоговом праве.

Изменения в учете расчетов по поставкам коммунальных ресурсов.

Нововведения в области ЖКХ приводят к необходимости изменений в учете у организаций, осуществляющих управление домами. В данном случае целесообразно:

- обеспечить аналитику по видам поставляемых ресурсов на счетах учета денежных средств;
- обеспечить отдельный учет расчетов за ресурсы, поставляемые в конкретные жилые или нежилые помещения, и на так называемые «общие нужды» (в условиях действующей нормативной базы сюда относится как ресурсообеспечение общего имущества дома, так и расхождение реального потребления помещений, не имеющих счетчиков, с начисляемым по нормативам);
- перейти от начислений по расчетным среднегодовым нормативам к начислениям по реальному месячному потреблению (в отношении теплоснабжения в тех регионах, которые перешли на данный порядок оплаты);
- повысить значимость периода, за который вносят платежи потребители (в зависимости от оплачиваемого периода изменяется порядок расчетов платежей ресурсоснабжающим организациям);
- ежемесячно согласовывать состояние расчетов (фактически сверка) с поставщиками коммунальных ресурсов.

До 1 сентября 2012 г. для обеспечения раздельного учета поступлений бухгалтеру было достаточно разнести начисления, отраженные в квитанции, по соответствующим аналитическим счетам счета 86 «Целевое финансирование» записями по дебету счета 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», субсчет «Потребитель» (так называемые «лицевые счета») и кредиту счета 86, субсчет «Назначение поступления» (статья сметы). Для целевых взносов членов ТСЖ и кооперативов этот способ учета обязателен, а для платежей в оплату коммунальных ресурсов, – на наш взгляд, не исключен. Система учета данных платежей может быть организована следующим образом:

Для отражения платы за коммунальные услуги большинство управляющих организаций всех форм собственности применяет способ учета посредством транзитных записей: (табл. 2 и табл. 3).

Таблица 2 – Учет денежных средств посредством транзитных записей (1)

Дебет	Кредит
Сч. 76	Сч. 76
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, субсч. «Потребитель»	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, субсч. «Поставщик ресурса» на сумму индивидуальных начислений

Таблица 3 – Учет денежных средств посредством транзитных записей (2)

Дебет	Кредит
76	60
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, субсч. «Поставщик ресурса»	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, субсч. «Поставщик ресурса»

В соответствии со субсч. 60 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» и субсч. «Поставщик ресурса» начисляется на сумму начислений поставщика за расчетный период, приходящихся на долю индивидуальных потребителей.

Данный способ является достаточно трудоемким, поскольку требует организации постатейной аналитики на ряде субсчетов счета 76, а также «двойного учета» расчетов с поставщиками. В качестве других встречающихся на практике способов организации учета можно назвать отражение коммунальных платежей в составе выручки и затрат, а у НКО – обособлено на счетах целевого финансирования.

По новым требованиям бухгалтеру требуется организовать постатейный учет поступлений на этапе выполнения записи по дебету счета 51 «Расчётные счета» (50 «касса») и кредиту счета 76, субсчет «Потребитель». Кроме того, для исчисления платежа поставщику придется просуммировать несколько статей квитанции, поскольку один поставщик снабжает дом несколькими видами отдельно тарифицируемых услуг (холодное водоснабжение и водоотведение, отопление и горячее водоснабжение), а коммунальные услуги на общие нужды дома теперь должны начисляться обособленно от потребляемых в квартирах. Фактически движение денежных средств должно учитываться в разрезе статей платежного документа (или их групп). Этого не избежать даже при применении способа учета платы за коммунальные услуги записями по дебету счета 76, субсчет «Потребитель» и кредиту того же счета, субсчет «Поставщик ресурса», поскольку аналитика требуется не по начислению, а по уплате.

Организации вправе сами разрабатывать такой элемент учетной политики, как структура аналитических счетов исходя из особенностей деятельности, а также принципа рациональности бухгалтерского учета. Для обеспечения единообразия в учете предпочтительно использовать для счетов учета денежных средств ту же аналитику, что уже используется на счетах целевого финансирования и затрат. Это значительно увеличивает массив учетных данных, но позволяет анализировать сквозную картину начислений и оплат, а также облегчает составление тех видов отчетности, которые базируются на принципе «по оплате».

Изменения в области ЖКХ в значительной степени усложнили учет и документооборот у добросовестных участников рынка, повышая их издержки. В то же время недобросовестные участники рынка, из-за которых и были инициированы меры ужесточения расчетной дисциплины, вполне могут не соблюдать новые правила так же, как ранее не соблюдали старые. В этой связи специалисты отрасли высказывают сомнения в том, что удастся добиться строгого и повсеместного исполнения новых требований к расчетам. Тем более, при отсут-

ствии ответственности сторон за их несоблюдение (КоАП РФ предусматривает санкции только за непредставление сведений или предоставление заведомо ложных сведений о своей деятельности организациями коммунального комплекса – ст. 19.8.1). Вероятно, ТСЖ и кооперативы попытаются переложить бремя расчетов с ресурсоснабжающими организациями на потребителей, как это допускает п. 6.3 ст. 155 ЖК РФ и п. 64 Правил, утвержденных Постановлением №354. Однако и в этом случае исполнитель будет обязан полностью контролировать состояние расчетов, поскольку ресурсоснабжающая организация будет выставять отгрузочные документы в его адрес. К нему же как к стороне договора ресурсоснабжения будут предъявляться и претензии по оплате.

Список литературы:

1. Ржаницына В.С. Расчеты за коммунальные услуги: новые требования // Бухгалтерский учёт. – 2012. – №11. – С. 98-104.
2. Постановление Правительства РФ №253 от 28 марта 2012 г. «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://izhcommunal.ru/dir/pravila_predostavlenija_kommunalnykh_uslug_354/5-1-0-500/.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/housing/>.
4. Кодекс РФ об административных правонарушениях РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/koap/>.
5. Постановление Правительства РФ №124 от 14 февраля 2012 г. «Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://izhcommunal.ru/dir/pravila_predostavlenija_kommunalnykh_uslug_354/5-1-0-500/.
6. Постановление Правительства РФ №354 от 6 мая 2011 г. «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://izhcommunal.ru/dir/pravila_predostavlenija_kommunalnykh_uslug_354/5-1-0-500/.
7. Правила предоставления коммунальных услуг [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://izhcommunal.ru/dir/pravila_predostavlenija_kommunalnykh_uslug_354/5-1-0-500/.

Яковлева Ксения Александровна

*студентка 3 курса финансово-экономического факультета
ФГБОУ ВПО «Орловский государственный институт экономики и торговли»
e-mail: ksyun4ik30@mail.ru*

Боброва Елена Александровна

*к.э.н., доцент кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита
ФГБОУ ВПО «Орловский государственный институт экономики и торговли»
e-mail: bobrova77@bk.ru*