Современные проблемы бухгалтерского учета при управлении многоквартирными домами

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Чигрина, Ирина Николаевна

**Год:**

2008

**Автор научной работы:**

Чигрина, Ирина Николаевна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Екатеринбург

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

191

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Чигрина, Ирина Николаевна

ВВЕДЕНИЕ.

1 ОСОБЕННОСТИ ВЛИЯНИЯ ОТРАСЛЕВОЙ И ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ СПЕЦИФИКИ ОТНОШЕНИЙ ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГКОВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ НА ОРГАНИЗАЦИЮ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

1.1 Способы и субъекты управления многоквартирным домом.

1.2 Структурный анализ договора управления многоквартирным домом с гражданско-правовой и бухгалтерской позиций.

1.3 Особенности порядка учета общего имущества многоквартирного дома.

2 ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ДОХОДОВ В БУХГАЛТЕРСКОМ И НАЛОГОВОМ УЧЕТЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.

2.1 Особенности учета доходов и средств, поступающих в товарищества собственников жилья.

2.2 Особенности формирования доходной части управляющих организаций и учета доходов управляющих организаций.

2.3 Бухгалтерский и налоговый учет средств, поступивших в управляющие организации и товарищества собственников жилья, для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3 ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА РАСХОДОВ В БУХГАЛТЕРСКОМ И НАЛОГОВОМ УЧЕТЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.

3.1 Расходы субъектов управления жилищным фондом.

3.2 Особенности учета расходов в товариществах собственников жилья.

3.3 Особенности организации и учета расходов управляющих организаций в рамках осуществления основной деятельности.

3.4 Особенности бухгалтерского учета коммунальных услуг.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Современные проблемы бухгалтерского учета при управлении многоквартирными домами"

Актуальность диссертационной работы. Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из социально ориентированных отраслей народного хозяйства, которая в настоящее время находится в процессе реформирования [69]. Особый акцент реформирования сделан на совершенствование управления многоквартирными домами, что вызвало возникновение новых институтов: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

По состоянию на начало 2007 года в Свердловской области насчитывалось порядка 41 тыс. многоквартирных домов, в отношении которых складывалась следующая структура управления: управляющие организации 70%;

ТСЖ и самоуправление (непосредственное управление) 10%; отсутствие каких-либо решений собственников в отношении способа управления 20% [94].

Безусловно, прообразы, данных способов управления в той или иной степени наблюдались и ранее. Однако новые институты управления многоквартирными домами предусматривают одновременно возможность применения существовавших методов и механизмов организации договорных отношений и учета, а также возможность формирования новых подходов в данном направлении. Кроме того, происходит обновление и модернизация исторически сложившихся форм и связей, выявляются многочисленные ошибки и проблемы, подлежащие новому осмыслению и исправлению.

Основные проблемы бухгалтерского учета при управлении многоквартирными домами на сегодняшний день следующие: отсутствие четкого понимания относительно предмета, целей и задач субъектов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами; отсутствие диверсификации собственных средств организации и средств собственников жилья; отсутствие единого способа и механизма классификации затрат; отсутствие единой, отвечающей нормам законодательства и природе субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами, системы организации бухгалтерского, управленческого и налогового учета; отсутствие отвечающей законодательству и вновь возникающим отношениям практики учета общего имущества жильцов.

Исследованиями в области бухгалтерского учета данной отрасли занимаются следующие авторы: М.П. Бойкова, Ю.А. Бурканов, Т. Веселова, И.В.Емельянова, Р.Каримов, Е.Карсетская, Г. Ломтев, Е.Петрова, А.Б. Погребе, И.Фельдман, С. Филимонов, С.Б. Чернобровкина и др. Основной темой данных работ является проблема налогового учета в ТСЖ как некоммерческой организации, а также сравнение некоторых аспектов бухгалтерского и налогового учета в ТСЖ и управляющих организациях.

Анализ научной литературы, посвященной учету в жилищно-коммунальном хозяйстве, показывает, что в настоящее время не существует единого подхода к организации учета у субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами, отсутствует также экономическая, правовая и функциональная определенность в их хозяйственных отношениях. Значимость и востребованность данной проблемы обусловили выбор темы диссертационного исследования, определили предмет и объект исследования, постановку цели и задач работы.

Целью данной работы является формирование комплексного подхода к организации бухгалтерского учета и целостной картины учета, образующихся в результате влияния различных групп факторов (экономических, социальных, правовых, административных и т.п.) на субъекты управления многоквартирными домами. Для достижения данной цели в работе были поставлены следующие задачи: проанализировать и выявить различные факторы, влияющие на организацию бухгалтерского учета при управлении многоквартирными домами, в т.ч. способы управления, сущность управления, предмет деятельность и правовой статус субъектов управления, а также договор управления; исследовать акты, регулирующие порядок управления общим имуществом многоквартирного дома, определить способы учета общего имущества многоквартирного дома; выявить способы бухгалтерского и налогового учета доходов и средств ТСЖ в зависимости от участия собственников в организации; проанализировать систему бухгалтерского и налогового учета управляющих организаций в зависимости от способа организации деятельности; внести предложения по внедрению единого механизма организации учета расходов/затрат управляющих организаций и ТСЖ; обосновать возможность и целесообразность ведения учета жилищно-коммунальных услуг и иных объектов учета на отдельном (выделенном) балансе; определить особенности и предложить способы учета коммунальных услуг.

Предметом диссертационного исследования является система бухгалтерского, налогового и управленческого учета организаций -управляющих многоквартирными домами.

Объектом исследования являются отраслевые и правовые особенности складывающихся отношений при управлении многоквартирными домами, теоретические и организационно-методические проблемы бухгалтерского, управленческого и налогового учета организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом.

Теоретико-методологической основой диссертационной работы являются информационно-аналитические материалы федеральных органов государственной власти, уполномоченных в области бухгалтерского учета, налогообложения и вопросов жилищно-коммунального хозяйства, монографические источники, учебная и периодическая литература, материалы научных семинаров и конференций, посвященные исследованию актуальных вопросов в области правового положения, хозяйственной деятельности предприятий, осуществляющих управление многоквартирными домами, в том числе вопросы бухгалтерского и налогового учета доходов и расходов организаций, вопросы учета общего имущества многоквартирного дома. В работе также использованы основополагающие труды известных зарубежных авторов: Хорнгрен Ч.Т., Фостер Дж. В процессе выполнения работы применялись такие общенаучные методы, как анализ и синтез, индукция и дедукция, системность и комплексность, аналогия и логические подходы; широко использовались методы моделирования различных факторных систем. Методика исследования основывается на выявлении проблем в бухгалтерском, управленческом и налоговом учете субъектов управления в зависимости от специфики отрасли и модели взаимоотношений сторон, и формировании возможных вариантов решений данных проблем.

Научная новизна проведенного исследования состоит в решении комплекса теоретических и организационно-методических проблем хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность в области управления многоквартирными домами, имеющих существенное значение для развития бухгалтерского, управленческого учета, налогообложения и формирования финансовой отчетности. Получены следующие основные результаты, выносимые на защиту:

1. Предложены способы организации учета общего имущества многоквартирного дома.

2. Рассмотрены особенности бухгалтерского и налогового учета доходов и средств, поступающих в управляющие организации и ТСЖ, с учетом влияния различных факторов, и предложена базисная система учета доходов и средств, поступающих в ТСЖ и управляющие организации.

3. Выявлены основные учетные проблемы и предложены способы организации учета средств поступающих на поведение капитального ремонта многоквартирного дома.

4. Предложен унифицированный механизм учета расходов/затрат при управлении многоквартирными домами, выявлены особенности бухгалтерского и налогового учета расходов ТСЖ, исходя из специфики организационно-правового статуса и отношений в ЖКХ.

5. Предложены модели построения отношений и организации учета по предоставлению коммунальных услуг, исходя из необходимости формирования экономически обоснованной стоимости продукта (услуги).

Теоретическая значимость научного исследования заключается в системном подходе к организации бухгалтерского учета у субъектов управления жилфондом с учетом специфических особенностей данного сектора отрасли, основанном на экономическом содержании учетных данных.

Практическая значимость диссертационной работы заключается в формировании целостной системы учета при управлении многоквартирными домами, включающей различные модели, отражающие весь спектр взаимоотношений характерных для ЖКХ, что дает возможность заинтересованным пользователям определить наиболее оптимальный вариант построения договорных отношений, и наладить бухгалтерский, управленческий и налоговый учет. Кроме того, предложенные в работе система субсчетов и способов организации учета позволят повысить контрольную функцию учета при управлении многоквартирными домами и увеличить информационную ценность представляемой отчетности.

Апробация результатов исследования. Результаты проведенного исследования докладывались на IX Региональной научной конференции в Кольском филиале Петрозаводского государственного университета, Всероссийских форумах молодых ученых и студентов «Конкурентоспособность территорий и предприятий меняющейся России» (г. Екатеринбург, 2005, 2006, 2007 г.г.).

Отдельные вопросы, рассмотренные в данной работе - особенности бухгалтерского и налогового учета в управляющих организациях ЖКХ и статус управляющих организаций - были положены в основу формирования учетной политики управляющих организаций Уральского региона, что подтверждается справками о внедрении результатов исследования.

Публикации: По теме диссертационного исследования опубликовано 9 научных работ общим объемом 2,97 п.л., из них авторских 2,6 п.л., в том числе в рецензируемых научных изданиях ВАК 4 публикации общим объемом 1,58 п.л., в том числе авторских - 1,45 п.л.

Объем и структура работы. Состав и структура работы сформированы с учетом логической последовательности изложения материалов проведенного исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, списка использованной литературы и приложений.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Чигрина, Ирина Николаевна

Выводы, сделанные в настоящей работе, заключаются в следующем: 1. При организации деятельности по управлению многоквартирным домом непосредственно жильцами возникает проблема взаимодействия с подрядными организациями. В целях устранения данной проблемы в работе сделано предложение: передать полномочия собственников представителю -поверенному/комиссионеру (прил. 6). При этом формирование полноценногоучетного процесса у поверенного не представляется возможным, т.к., исходя из норм ЖК РФ, поверенный - это уполномоченное собственниками лицо, как правило, не обладающие специальными знаниями. Учитывая то обстоятельство, что данный метод ориентирован на снижение затрат, связанных с осуществлением управления многоквартирного дома, дополнительные затраты на организацию и ведение полноценного бухгалтерского учета значительно снизят его экономический эффект. В этой связи предложено внедрить упрощенный порядок учета с использованием журнала (книги) учета Поверенного, а также ведомости учета начислений и оплаты услуг по договору подряда. При этом необходимо отметить, тот факт, что деятельность поверенного подлежит оплате, в противном случае данный механизм является утопичным. Таким образом, на уровне законодательства следует закрепить обязанность поверенного самостоятельно уплачивать единый социальный налог (исходя из специфики деятельности — управление общедомовым имуществом - следует установить исключительно платежи в пенсионный фонд) и НДФЛ.

2. Жилищный кодекс вносит изменения в отношения ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривая право собственника как вступать в члены ТСЖ, так и не вступать, при этом согласно п. 2 ст. 138 ЖК РФ ТСЖ обязано заключить договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

Следовательно, ТСЖ можно рассматривать и как некоммерческую организацию, созданную членами для целей управления, содержания и эксплуатации многоквартирного дома, и как некоммерческую организацию, наделенную функцией ведения хозяйственной деятельности, направленной на осуществление целей и задач, выполнения обязанностей товарищества и, соответственно, имеющую доход от данной деятельности (прил. 7). Данные выводы позволили в дальнейшем определить оптимальную для современных условий модель учета доходов и расходов ТСЖ.

3. В рамках исследования договора управления многоквартирным домом внесено предложение: использовать данный договор как основу для организации отношений всех субъектов управления жилфондом. В целях организации аналитического учета, определения объекта учета и формирование экономически обоснованной цены услуг, в работе предложена классификация услуг по договору управления (прил. 8) и дана их характеристика: основная группа. В настоящее время в отношении данной группы возникает некоторая неопределенность в части предмета данной группы. Иными словами, в составе основной группы выделяются следующие подгруппы: а) основная группа (управленческая) по нашему мнению включает в себя услуги исключительно по управлению многоквартирным домом, однако, в понимании большинства практиков и теоретиков в области ЖКХ в состав данной группы также включаются жилищно-коммунальные услуги; б) условно основная группа или предметная группа - услуги жилищно-коммунального хозяйства: услуги по ремонту и эксплуатации жилого дома, спектр коммунальных услуг, предусмотренный инфраструктурой жилого дома.

Диверсификация основной группы на две составляющие произведена по следующей причине: к сожалению, действующее законодательство дает смешанное понятие предмета договора управления: с одной стороны, управление многоквартирным домом является одним из способов управления (ст. 161 ЖК РФ), с другой стороны, управляющие организации обязаны оказывать услуги жилищно-коммунального комплекса (ст. 162 ЖК РФ). При осуществлении функции управления жилищно-коммунальные услуги являются предметом, на который направляется деятельность управляющей организации по управлению многоквартирным домом и обеспечению собственников (заказчиков) услугами надлежащего качества. При формировании в договоре предмета в виде оказания услуг жилищно-коммунального комплекса данные услуги относятся к основной группе. Таким образом, от выбора управляющей организации и заключения договора зависит предмет и соответственно доходная часть управляющей организации; дополнительная группа включает в себя услуги, которые периодически возникают от осуществления основной деятельности, но не являются услугами по основной деятельности (выдача справок, сдача имущества в аренду и т.п.); вспомогательная группа включает услуги, обеспечивающие выполнение основных услуг, например, ведение лицевых счетов (особо актуально ввиду срочности договора и замены управляющей организации).

Установлено, что при определении цены услуг, в договоре должны быть отдельно выделены цены (тариф) на каждый вид предоставляемых услуг, в том числе отдельно на услуги по управлению многоквартирным домом. Таким образом, цена на услуги по каждому виду составляет прямые затраты субъекта управления.

4. Внедрение в договоре управления множественности способов внесения платы за жилищно-коммунальные услуги (оплата напрямую в кассу субъекта управления, оплата через банк, отделение почтовой связи, иную специализированную организацию, оплата непосредственно ресурсоснабжающим организациям), обеспечит субъекты управления средствами на выполнение, обязанностей по качественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Предложенные в работе способы учета различных схем оплаты окажут учетную поддержку при их реализации.

5.В процессе исследования обнаружено отсутствие порядка учета общего имущества многоквартирного дома. В результате в работе предложено и обосновано применение следующих способов учета: отражение общего имущества на отдельном (обособленном) балансе; отражение общего имущества на забалансовых счетах (прил. 9).

6. Для целей бухгалтерского учета и налогообложения выделены, выявлены, предложены и проанализированы следующие подходы к определению доходов ТСЖ как субъекта осуществляющего одновременно хозяйственную и некоммерческую деятельность: традиционный подход налоговых органов и Министерства финансов РФ — традиционный официальный подход — средства, поступающие в ТСЖ, являются доходами ТСЖ; традиционный подход специалистов, осуществляющих научно-исследовательскую работу в области учета в жилищно-коммунальном хозяйстве — традиционный исследовательский подход - средства, поступающие в ТСЖ от потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т.ч. услуг по управлению, являются целевыми поступлениями -членскими взносами; инновационный подход, отражающий сложную структуру доходов ТСЖ - инновационный - структурированный подход. Предусматривает разделение средств, поступивших в ТСЖ на доходы от коммерческой деятельности и членские взносы (целевые поступления) и использование счетов учета продаж и целевое финансирование. инновационный подход, отражающий одновременно структуру доходов и цель создания ТСЖ — инновационный структурировано - целевой подход. Исходя из условия, что ТСЖ создается с целью управления многоквартирным домом, сделано предложение доходы ТСЖ от коммерческой деятельности, связанной с осуществлением управления, не включать в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость согласно п. 2 ст. 251 НК РФ и п.п. п.2 ст. 39 НК РФ, при этом в целях бухгалтерского учета использовать счета учета продаж.

Соответственно учетные записи в данном случае делятся на две группы: отражающие средства на содержание ТСЖ (с использованием счета 86 «Целевое финансирование» и счета 90 «Продажи») отражающие средства по предоставлению жилищно-коммунальных услуг (с использованием счетов 86 «Целевое финансирование» или на отдельном (выделенном) балансе).

7. Исходя из анализа существующих и возможных учетных моделей средств, поступающих в ТСЖ от осуществления уставной деятельности, полагаем в настоящий момент наиболее эффективной является инновационный структурированный подход, т.к. именно он обеспечит баланс интересов всех субъектов: государства по сбору налогов, ТСЖ в части оптимизации налогообложения, остальных участников в части предоставления услуг и оптимизации цен, а также расчетов за предоставленные ресурсы и услуги.

8.В рамках реализации инновационного - структурированного и инновационного структурировано-целевого походов, а также в целях обеспечения полного обособления средств, фактически не являющихся средствами ТСЖ, предложено вести учет данных средств на отдельном (выделенном) балансе.

9. В процессе работы установлено, что отражение в бухгалтерском учете поступлений денежных средств, связанных с предоставлением льгот и субсидий, является производным от ранее рассмотренных методов отражения в бухгалтерском учете паевых (членских) взносов, направленных на содержание, эксплуатацию и ремонт жилого дома, а также предоставление коммунальных услуг. Единственным отличием является необходимость учетабюджетных средств, связанная с источником финансирования, на счете 86 «Целевое финансирование» субсчете финансирование льгот и субсидий.

10. Выявлена необходимость и внесено предложение дифференциации прочих доходов и расходов ТСЖ по следующим группам: доходы собственников имущества многоквартирного дома (от использования общего имущества); доходы ТСЖ (от использования имущества ТСЖ) (прил. 10).

11. В целях определения способа учета доходов управляющих организаций, рассмотрено два варианта организации договорных отношений и формирования доходной части, которые также могут послужить базой для организации аналитического учета в ТСЖ: управляющая организация выполняет исключительно функции управления - ДЕЗа; управляющая организация самостоятельно оказывает весь комплекс жилищно-коммунальных услуг (прил. 11).

Установлено, что при выполнении функций ДЕЗа (управления), доходы управляющей организации составляют лишь средства, поступившие от оказания услуг по управлению многоквартирным домом. Все остальные средства являются доходами специализированных организаций.

В результате, в целях обеспечения документального обособления собственных доходов управляющих организаций и средств, поступающих в оплату услуг, наглядности всех хозяйственных операций для потребителей услуг, снижения трудозатрат на формирование отчетной документации для потребителей, возможности обеспечения учета общего имущества многоквартирного дома, внесены предложения организации и ведения учета на отдельном балансе либо на использования счета 86 «Целевое финансирование» для отражения средств, поступающих от собственников/нанимателей за жилищно-коммунальные услуги (за исключением услуг по управлению многоквартирным домом).

При выполнении управляющей организацией всего комплекса услуг самостоятельно, предложено в рамках, рассмотренных при анализе договора управления групп услуг (основная, предметная, дополнительная вспомогательная), выделить две основные подгруппы: доходы от регулируемых и нерегулируемых видов деятельности. Это, в свою очередь, позволит обеспечить внутренних пользователей информацией необходимой для формирования экономически обоснованных тарифов, принятия управленческих решений, формирования экономически обоснованных цен по нерегулированным видам деятельности и т.п.

12. При анализе средств, поступивших субъектам управления многоквартирными домами, рассмотрены и предложены следующие варианты бухгалтерского учета, поступающих на проведение капитального ремонта: с использованием счета доходы, полученные в счет будущих периодов (предложена Ю.С. Орловой «Консультационно-аналитический центр по бухгалтерскому учету и налогообложению»), при выполнении всего комплекса услуг по капитальному ремонту непосредственно управляющей организацией и/или ТСЖ; с использованием счета целевое финансирование, при этом необходимо: а) включить в предмет договора условие о формировании резерва расходов на проведение капительного ремонта, и/либо указать, что управляющая организация не осуществляет, а обеспечивает услуги по проведению капитального ремонта; б) обозначить, что денежные средства на проведение капитального ремонта зачисляются на специальный счет в банке; в) установить, что по окончании договора управления, накопленные средства резерва на проведение капитального ремонта, перечисляются банком на реквизиты указанные в новом договоре управления; г) принять решение о формировании соответствующего резерва (только для ТСЖ). с использованием счетов расчетов, в случае выполнения всего комплекса услуг по капитальному ремонту непосредственно управляющей организацией и/или ТСЖ и при признании поступлений жильцов на осуществление будущих капитальных ремонтов в качестве авансовых платежей.

Установлено, что выбор того или иного варианта учета не зависит от организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта, а во многом обуславливается способом осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (выполнение всего комплекса услуг самостоятельно либо осуществлению лишь функций по управлению многоквартирным домом) и желанием (экономической целесообразностью) управляющих организаций и/или ТСЖ.

13. В процессе анализа расходов субъектов управления многоквартирными домами установлен факт отсутствия незавершенного производства. С одной стороны, деятельность по оказанию услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве невозможно разбить на этапы ввиду ее непрерывности, с другой стороны, в любой момент (в зависимости от ситуации) можно прервать оказание услуг, определить стоимость оказанных (потребленных) услуг и ихсебестоимость.

14. В результате исследования выявлено, что информационная база о затратах - расходах управляющих организаций и ТСЖ формируется практически по одной схеме и в соответствии с идентичными принципами. В результате чего для субъектов, осуществляющих деятельность в сфере управления жилфондом, предложена следующая классификация затрат (расходов): по группам услуг (основная, условно-основная (предметная), вспомогательная, дополнительная); по объектам учета; по способу формирования цены услуг (регулируемые (установленные соответствующим государственным/муниципальным органом и нерегулируемые (договорные)); по экономически элементам; по статьям затрат; по возможности охвата планом; по периодичности возникновения; по объектам учета, планирования и калькулирования; по месту возникновения.

15. Сделан вывод о необходимости ведение раздельного пообъектного учета затрат. Также отмечена социальная особенность ТСЖ и управляющих организаций, согласно которой одними из основных пользователей информации о финансово-хозяйственной деятельности данных организаций являются собственники помещений в многоквартирном -доме, которые утверждают ежегодную смету и требуют отчета о затратах по осуществлению деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом. В связи с этим в качестве основного метода учета затрат при управлении жилым фондом предложено применять позаказный метод учета себестоимости с использованием счетов учета затрат.

16. В отношении ТСЖ внесено предложение вести учет основных и дополнительных затрат ТСЖ на отдельных субсчетах счета 20 «Основное производство» в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование» (либо на отдельно балансе). При этом группа затрат, входящих в основные расходы на содержание и ремонт жилья, также подлежит раздельному учету (учету на отдельных субсчетах) в зависимости от того относятся ли они к деятельности, осуществляемой в рамках хозяйственных договоров или от деятельности, связанной с обеспечением членов товарищества услугами по надлежащему содержанию и ремонту многоквартирного дома.

17. Дана дополнительная классификация расходов ТСЖ по следующим группам: в зависимости от вида (характера) осуществляемой деятельности; по видам жилищно-коммунальных услуг; по признаку обязательности оказания услуг; в зависимости от характера, условий осуществления и целей деятельности.

Сделано предположение, что данная классификация обеспечит организацию аналитического учета по всем аспектам многосторонней деятельности ТСЖ.

18. Установлены факторы, обуславливающие целесообразность ведения учета расходов, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг, на отдельном балансе: введение новых способов управления жилым фондом (многоквартирными жилыми домами); обеспечение полного обособления средств, фактически не являющихся доходами управляющих организаций/ТСЖ; обеспечение преемственности информационной базы от одной управляющей организации к другой; предоставляет возможность работы с дебиторами путем передачи прав требования к ним в специализированные организации; ограждение управляющих организаций/ТСЖ от риска предъявления требований кредиторов по долгам собственников за жилищно-коммунальные услуги; возможность непрерывности ведения учета. Иными словами при истечении срока действия договора управления управляющая организация передаст всю учетно-отчетную информацию и информационную базу другой управляющей организации (без дополнительных трудозатрат).

Рассмотрена целесообразность ведения учета расходов управляющих организаций и ТСЖ на отдельном балансе. Высказано предположение, что наиболее правильным и оптимальным методом обособления и учета собственных и целевых затрат управляющих организаций и ТСЖ является учет целевых расходов на отдельном (выделенном) балансе.

Предложено учет расходов на отдельном балансе вести с использование счетов учета затрат: 20 «Основное производство», 23 «Вспомогательное производство», 25 «Общепроизводственные расходы», 26 «Общехозяйственные расходы», т.к. в данном случае происходит формирование полной себестоимости услуг конечному потребителю.

При этом для ведения расчетов по жилищно-коммунальным услугам управляющей организацией/ТСЖ открывается отдельный расчетный счет со специальным режимом: когда учреждение банка, в который поступили средства от жильцов за жилищно-коммунальные услуги, самостоятельно перечисляет денежные средства в соответствующем размере на счета поставщиком жилищно-коммунальных ресурсов и услуг.

В части классификации затрат по видам и элементам при ведении учета на отдельном балансе предложены следующие группы: по объекту управления - жилой/нежилой фонд; по характеру услуг — основные/дополнительные; по группам услуг содержание и ремонт/управление жилфондом/коммунальные услуги.

19.На основе поведенного исследования предложена схема учета доходов/средств, поступающих в управляющие организации и ТСЖ и их расходов (прил. 12).

20. В рамках исследования учета коммунальных услуг установлено, что в настоящее время отсутствует экономически обоснованная цена и себестоимость коммунальных услуг. Расходы, которые несет организация на оказание коммунальных услуг, размыты между другими объектами учета, в частности расходы, связанные с передачей коммунального ресурса по внутридомовым сетям, включаются в себестоимость (учитываются в составе) услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, расходы, связанные с продажей коммунальных услуг, включаются в себестоимость (учитываются в составе) либо услуг по содержанию и ремонту многоквартирного, либо услуг по управлению многоквартирным домом. На основании этого предложено на законодательном уровне закрепить возможность реализации следующих вариантов предоставления коммунальных услуг и способов их учета (прил. 13): обязать ТСЖ, управляющие организации (иные субъекты, оказывающие коммунальные услуги непосредственно жильцам многоквартирного дома) формировать и защищать свой собственный тариф на коммунальные услуги, включающий в себя расходы организаций на покупку (по покупному тарифу ресурсоснабжающих организаций для граждан), расходы организаций, связанные с транспортировкой ресурса по внутридомовым сетям, и расходы, связанные со сбытом коммунальных услуг гражданам (представление квитанций, сбор денежных средств т.п.), а также предусмотреть рентабельность коммунальных услуг; установить, что коммунальные услуги включают в себя деятельность по доставке коммунального ресурса до потребителя, т.е. услуги по эксплуатации, обслуживанию и ремонту внутридомовых сетей, а также комплекс мероприятий, обеспечивающих сбыткоммунальных услуг по каждому виду ресурса, кроме того, в целях формирование единого центра ответственности за коммунальные услуги возложить ответственность на управляющие организации или ТСЖ за предоставление коммунальной услуги и коммунальных ресурсов в целом. Установлено, что в данном случае возникает дополнительный объем работ субъекта управления, который должен формировать стоимость конкретной услуги, следовательно, внесено предложение в стоимость коммунальных услуг, также включать расходы, связанные с представлением интересов собственников многоквартирного дома в отношении всех ресурсоснабжеющих организаций; установить, что коммунальные услуги включают в себя комплекс услуг по передаче коммунальных ресурсов по внутридомовым сетям до потребителя, при этом ответственность за качество самого ресурса и, соответственно, выставление счетов, сбор денежных средств с жильцов осуществляет ресурсоснабжающая/специализированная организация самостоятельно, либо привлекает для данных целей управляющие организации и/или ТСЖ; рассмотреть возможность, предлагаемую некоторыми субъектами управления многоквартирными домами, - предоставлять коммунальные услуги за счет ресурсоснабжающих организаций, путем заключения агентского договора, предметом которого является оказания услуг по сбору денежных средств и доставке коммунальной услуги потребителю.

21.Высказано мнение о необходимости изменения существующего порядка учета коммунальных ресурсов и их отражения на счетах 10 «Материалы» или 41 «Товары» (прил. 14).

22.Предложен порядок организации бухгалтерского учета при выборе того или иного способа предоставления коммунальных услуг. В целях формирования полной информационно-аналитической базы по каждому виду коммунальных услуг, рекомендовано расходы, связанные с осуществление доставки коммунальных ресурсов по внутридомовым сетям, и расходы, связанные со сбытом коммунальных услуг включать и отражать соответственно: расходы по передаче коммунальных услуг до потребителя отражать на счете 20 «Основное производство», субсчете второго порядка «Содержание и ремонт объектов инженерных инфраструктур», субсчете третьего порядка — вид инфраструктуры (сети электроснабжения, ГВС, ХВС, водоотведения). расходы по сбыту коммунальных услуг отражать на счете 26 «Общехозяйственные расходы», субсчете второго порядка «Сбыт коммунальных услуг», субсчете третьего порядка «Сбыт коммунальных ресурсов. Вид услуги».

В результате чего сделаны следующие выводы:

Существующая на сегодня модель порядка предоставления коммунальных услуг, формирования стоимости коммунальных услуг и их бухгалтерского учета не отвечает экономическим и отраслевым требованиям. Предложенные в настоящей работе способы учета коммунальных услуг:

Во-первых, позволят обеспечить формирование целостной цены каждой коммунальной услуги, с аналитикой по каждому этапу деятельности в процессе предоставления коммунальных услуг (покупка ресурса, передача ресурса, сбыт ресурса) в рамках действующего на сегодняшний день законодательства;

Во-вторых, дадут возможность провести анализ эффективности применения той или иной учетной и договорной модели для каждой управляющей организации и/или ТСЖ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства и формирования обновленного рынка жилищно-коммунальных услуг получили сове развитие следующие способы управления: осуществление управления непосредственно жильцами, создание ТСЖ (иного специализированного кооператива), передача функций управления — управляющей организации. Проведенное исследование представляет собой комплексный анализ организации деятельности и учета субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами в современных условиях.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Чигрина, Ирина Николаевна, 2008 год

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с изменениями от 31.12.2006 г.).

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 3 0.11.1994 г. № 51-ФЗ (в редакции от 05.02.2007 г.).

3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.2007 г. № 14-ФЗ (в редакции от 26.01.2007 г.).

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (в редакции от 26.04.2007 г.).

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (в редакции от 29.12.2006 г.).

6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-Ф3 (в редакции от 10.05.2007 г.).

7. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в редакции от 10.05.2007 г.).

8. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса РФ» (в редакции от 29.12.2006 г.).

9. Федеральный закон Российской Федерации от 22.05.03 г. № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт»

10. Федеральный закон Российской Федерации «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ (в редакции от 03.11.2006 г.).

11. Федеральный закон ~ Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ (в редакции от 21.03.2002 г.).

12. Федеральный закон Российской Федерации «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ (в редакции от 02.02.2006 г.).

13. Указ Президента РФ о реформе жилищно-коммунального хозяйства РФ» от 28.04.1997 г. № 425 (в редакции от 27.05.1997 г.).

14. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

15. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

16. Постановление Правительства РФ от 17.02.2004 г. № 89 «Об утверждении основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства».

17. Постановление Правительства РФ от 02.08.1999 г. № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения».

18. Постановлению Правительства РФ от 18.06.1996 г. № 707 «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг».

19. Постановление Правительства РФ от 26.09.1994 г. № 1099 «Об утверждении правил по предоставлению коммунальных услуг и правилпо вывозу твердых и жидких бытовых отходов» (в редакции от0102.2005 г.).

20. Приказ Минфина РФ от 30.03.2001 г. N 26н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01» (зарегистрировано в Минюсте 28.04.2001 г. № 2689) (в редакции от2711.2006 г.).

21. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 г. № 94н «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению» (в редакции от 18.09.2006 г.)

22. Приказ Минфина РФ от 06.05.1999 г. № ЗЗн «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99» (зарегистрировано в Минюсте РФ 31.05.1999 г. № 1790) (в редакции от 27.11.2006 г.)

23. Приказ Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» (зарегистрировано в Минюсте 31.05.1999 г. № 1791) (в редакции от 27.11.2006 г.).

24. Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (в редакции от 11.05.2006 г.).

25. Письмо Минфина РФ от 08.09.2006 г. № 03-03-04/4/145.

26. Письмо Минфина РФ от 06.05.2005 г. № 03-03-01-04/1/235.

27. Письмо Минфина РФ от 05.05.2006 г. № 03-03-05/8.

28. Письмо Минфина РФ от 01.08.2005 г. № 03-03-04/4/28.

29. Письмо Минфина РФ от 31.07.2003 г. № 16-00-14/243.

30. Письмо Минфина РФ от 20.06.1996 г. № 16-00-16-86.

31. Письмо Минфина РФ от 29.10.1993 г. N 118 (в редакции от 03.04.1996 г.) "Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве".

32. Письмо МНС РФ от 04.02.04 г. № 02-2-12/4@ «О налоге на прибыль организаций».

33. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте 15.10.2003 г. № 5176).

34. Постановления Госстроя РФ от 23.02.1999 г. № 9 «Об утверждении методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства» (в редакции от 12.10.2000 г.).

35. Приказ Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 11.12.1997 г. № 17-132 «Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ».

36. Приказ Госстроя РФ от 14.07.1997 г. N 17-45 «Об утверждении Рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья».

37. Приказ Минстроя РФ от 15.07.1996 г. № 17-94 «Об утверждении «Методических рекомендаций по бухгалтерскому учету в условиях организации службы заказчика».

38. Постановление ЦИК СССР СНК СССР «О жилищной кооперации» от 19.08.1924 г.

39. Письмо Управления ФНС по г. Москве от 16.03.05 г. № 19-11/16476.

40. Распоряжение Мэра Москвы от 13.05.2002 г. N 275-РМ «О мерах по развитию самоуправления граждан в жилищной сфере как инструмента реализации жилищно-коммунальной реформы в интересах населения».

41. Постановление Правительства Москвы от 01.07.1997 г. N 497-ПП «О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 28.04.1997 г. N 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации».

42. Постановление Правительства Москвы от 17.01.1995 г. N 34 "О мерах по совершенствованию управления городским хозяйством в процессе приватизации".

43. Постановление ФАС Уральского округа от 04.09.2006 г. № Ф09-7840/06-С7 по делу № А50-37704/05.

44. Постановление Главы МО «город Алапаевск» от 02.12.2005 г. № 1510 «Об участии МУ «Служба заказчика» и МУ «Расчетно-кассовый центр» в отношениях, регулируемых гражданским и жилищным законодательством в целях решения вопросов местного значения».

45. Государственный стандарт РФ ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия».

46. Государственный стандарт РФ ГОСТ Р 50646-94 «Услуги населению. Термины и определения».

47. Актуальные вопросы деятельности товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов // Финансовая газета. Региональный выпуск». 2005. № 26. С. 12-13.

48. Батурина, М.В. Управленческий анализ НКО / М.В. Батурина // Некоммерческие организации в России. 2005. № 1. С. 67-73.

49. Бажин, И.А. Налоговый аудит: объект, цели, задачи / И.А. Бажин // Аудиторские ведомости. 2006. № 4. С. 56 60.

50. Боброва, Е.А. Учетно-аналитическая система затрат на производство: виды учета и аудита / Е.А. Боброва // ИПС Консультант плюс. № ИБД 81734.

51. Бродкина, Н.Д. Бухгалтерский учет в некоммерческих организациях: требования международных стандартов и зарубежный опыт / Н.Д. Бродкина // Некоммерческие организации в России. 2001. № 5. С. 13.

52. Бурканов, Ю.А. Если вы создали ТСЖ. / Ю.А. Бурканов // Главбух. Отраслевое приложение. Учет в строительстве. 2004. № 3.

53. Бахрушина, М.А. Бухгалтерский управленческий учет: Учебник для вузов. / М.А. Бахрушина. М.: Финстатинформ, 2000. 524 с.

54. Виролайнен, О.А. Организационно-финансовые основы реструктуризации предприятий ЖКХ / О.А. Виролайнен. Диссертация. Санкт-Петербург. 2004. 170 с.

55. Габрусь, Н. Управление многоквартирными жилыми домами (Реформа ЖКХ) / Н. Габрусь // http://youhouse.rU/publik/l .php.

56. Гордеев, Д.П. Правовая природа жилищно-коммунальных услуг / Д.П. Гордеев // Жилищное право. 2002. № 4. С. 24-34.

57. Дементьева, Н.В. Бухгалтерский учет доходов и расходов предприятий жилищно-коммунального хозяйства. / Н.В. Дементьева Диссертация. Сургут. 2003. 208 с.

58. Долгушина, О.В. Самоуправление в жилищной сфере. Московский опыт / О.В. Долгушина // Жилищный альманах. 1999. № 4. С. 70.

59. Дуденков, Д.А. Учетно-аналитическое обеспечение управления финансовым состоянием предприятий жилищно-коммунального хозяйства / Д.А. Дуденков. Диссертация. Саратов. 2005. 208 с.

60. Ермолаева, Е.В. Договор управления многоквартирным домом / Е.В. Ермолаева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и• налогообложение. 2006. № 4. С. 32.

61. Ермолаева, Е.В. Учет жилищного фонда / Е.В. Ермолаева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2007. №2.

62. Есть такая отрасль жизнеобеспечения // Экономика и Жизнь . 2007. № 10. С.З.

63. Земсков, В.В. Финансовый и статистический анализ в аудите / В.В. Земсков // Аудиторские ведомости. 2006. № 6. С. 65-68.

64. Карпова, Т.П. Управленческий учет. Учебник для вузов. / Т.П. Карпова. М.: 2003. 350 с.

65. Комментарий к положениям по бухгалтерскому учету / Ответственный редактор Бакаев А.С. М.: Юрайт-Издат, 2004. 240 с.

66. Кондраков, Н.П. Бухгалтерский учет М.: Инфра-М, 2002. 640 с.

67. Кузьмин, Г. Некоммерческие организации: учет и налогообложение в 2002 году / Г. Кузьмин // Бухгалтерское приложение. Еженедельник. Экономика и жизнь. 2002. № 14. С. 17.

68. Макарова, М.В. Методические подходы к оптимизации налогообложения расчетов предприятий / М.В. Макарова // Журнал для руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2005. № 6. С. 54.

69. Малютина, М. Императивы реформы российской системы пенсионного обеспечения / М. Малютина // Вопросы экономики. 1998. № 10.

70. Медведев, В.А. Процесс воспроизводства и становление социальной экономики / В. А. Медведев // http://www.auditorium.ru/books/48/index.html.

71. Матийкива, В. Консультация эксперта ФНС РФ / В. Матийкива // Информационно-правовая система Консультанта Плюс. № в ИБД 8082.

72. Мякишев, А. Учет в ДЕЗах: спорные аспекты / А. Макишев // Аудит и налогообложение. 2004. № 10.

73. Некоммерческие организации: особенности бухгалтерского учета и налогообложения / Отв. ред. В.В. Семенихин. М.: ЭКСМО, 2005. 176 с.

74. Некоммерческое партнерство содействие развитию новых форм управления в жилищном секторе «Горожане» «Технический минимум для управляющего домом (председателя ТСЖ, ЖСК)» Екатеринбург: ГОУП «Верхнепышминская типография», 2002. 46 с.

75. Нестеренко, Социальная рыночная экономика: основы, исторический опыт, уроки для России / Нестеренко // Вопросы экономики. 1998. № 8.

76. Николаева, С.А. Управленческий учет / С.А. Николаева // ИПС Консультант плюс. № ИБД 30359.

77. Орликовская, М.А. Организация бухгалтерского учета финансовых результатов на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства / М.А. Орликовская. Диссертация. Сургут. 2005. 194 с.

78. Орлова, Ю.С. Эксклюзивная авторская консультация / Ю.С. Орлова // ИПС Консультант Плюс. № ИБД 8574.

79. Панкратова, О.Н. Учет жилых зданий в товариществах собственников жилья / О.Н. Панкратова, Ю.Н. Снопок // Бухгалтерский учет. 2006. №. 8. С. 39-44.

80. Орлова, Ю.С. Ответ на вопрос / Ю.С. Орлова // ИПС Консультант Плюс. Корреспонденция счетов № БД 8574.

81. Подсосонная, В.В. Юридическое обособление имущества / В.В. Подсосонная // ИПС Консультант Плюс. Корреспонденция счетов № БД б/н.

82. Покровская, И.Н. Учет в жилищно-строительном кооперативе / И.Н, Покровская // Бухгалтерский учет. 2002. № 7. С. 15.

83. Полынов, П. ДЕЗы в двойном капкане / П. Полынов // http://mpress-1 .hosting.parking.ru/actual.aspx?color=blue&thema=l 5&sab=l l&id-1946.

84. Полякова, E.B. Договор управления многоквартирным домом по новому Жилищному кодексу / Е.В. Полякова // library.shu.ru/pdf/1/polyk001.pdf.

85. Притчина, Е. Сосед соседу товарищ / Е. Притчина, С. Чернобровкина // Бизнес-адвокат. 2005. № 13. С. 13.

86. Пятов, M.JI. Учетная политика для бухгалтера и финансиста / M.JI. Пятов // ИПС Консультант Плюс. № ИПБД 49579.

87. Резвов, Г.А. Министерство строительства и ЖКХ Свердловской области: Найм управляющей компании самый эффективный способ управления многоквартирным жилым домом / Г.А. Резвов //http://www.urbc.ru

88. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством / под Общей Редакцией профессора Грабового П.Г., профессора Чернышева JI.H. М.: Реалпроект, 2004. 461 с.

89. Салынина, С.Ю. Финансовый и налоговый учет в организациях жилищно-коммунального хозяйства /С.Ю. Салынина. Диссертация. Москва. 2003. 259 с.

90. Сорокин, К.Ю. Предоставление гражданам коммунальных услуг / К.Ю. Сорокин // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2006. № 7.

91. Становление местного самоуправления в РФ / под редакцией Савранской O.JI. // http://locgov.mpsf.org/bible attachments/html/cd2/IZD TXT/munl2-2.htm#QCRUncertain007

92. Стародубровская, И. Реформа жилищно-коммунального хозяйства: особенности выбранной модели / И. Стародубская // Вопросы экономики. 1997. №11. С. 60-61

93. Сухоруких, JI.H. Бухгалтерский учет в негосударственных некоммерческих организациях / JT.H. Сухоруких. Диссертация. Москва.2004. 220 с.

94. Управленческий учет: Учебное пособие / под ред. Шеремета А.Д. М.: ФБК-ПРЕСС, 1999.512 с.

95. Учет в жилищно-строительном кооперативе // ИПС Консультант Плюс. № ИБД 27942

96. Фельдман, И. «Некоммерческие организации: специфика уставной деятельности» / И. Фельдман // Финансовая газета ЭКСПО. 2002. № 7. С.6

97. Фельдман, И. Особенности бухгалтерского учета в жилищностроительных кооперативах и товариществах собственников жилья / И. Фельдман // Финансовая газета. Региональный выпуск. 2002. № 4. С. 8.

98. Фельдман, И. Актуальные вопросы деятельности товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов / И. Фельдман, С. Филимонов // "Финансовая газета. Региональный выпуск".2005. № 27. С. 4.

99. Юб.Хорнгрен Ч.Т. Бухгалтерский учет: управленческий аспект / Ч.Т. Хорнгрен, Дж. Фостер. М.: Финансы и статистика, 1995. С. 20.

100. Червякова, Н.А. Бухгалтерский учет и налогообложение организаций ЖКХ/н.А. Червякова. Екатеринбург. 2004. 110 с.

101. Цихан, Т.В. Создание единых муниципальных расчетных центров. Анализ преимуществ и недостатков /Т.В. Цихан // http://www.jurenergo.kiev.ua/statti/cux .doc.

102. Шейн, A.M. Имитационное моделирование предприятий ЖКХ в условиях тарифной реформы /A.M. Шейн. М. 2006. С. 127.

103. Шейнис Д.И. Жилищное законодательство. Сборник распоряжений с комментариями / Д.И. Шейнис. 3 изд. ГУКХ НКВД. 1926 С. 18.