



МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА В УСЛОВИЯХ СОЗДАНИЯ СЛУЖБЫ «ЗАКАЗЧИКА»

Утверждены приказом Минстроя России
от 15 июля 1996 г. № 17-94

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с «Положением о службе «Заказчика» по жилищно-коммунальным услугам в системе местных Советов народных депутатов», утвержденным Комитетом РФ по муниципальному хозяйству от 24.09.93, в 60-65 % муниципальных образованиях Российской Федерации созданы службой Заказчика по жилищно-коммунальным услугам. Однако далеко не везде службы Заказчика способны решать стоящие перед ними задачи, что можно объяснить отсутствием необходимого опыта работы, не совсем верным подходом при выборе форм, методов создания и функционирования указанных служб.

Анализ опыта работы созданных служб Заказчика показывает, что возможность воздействия и контроля качества, надежности и экологической безопасности, а также выполнение предприятиями ЖКХ своих договорных обязательств может предопределяться реальными имущественными правами службы Заказчика на жилищный фонд, объекты инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства. В этой связи органами местного самоуправления Заказчику могут передаваться указанные объекты в хозяйственное ведение.

В свою очередь объекты инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства (за исключением жилищного фонда, уже находящегося в пользовании жильцов) передаются службой Заказчика предприятиям ЖКХ по договору на обслуживание.

В соответствии с «Положением об особенностях учета основных производственных фондов ЖКХ в условиях разграничения прав владения», утвержденным приказом Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 11.02.94 г. № 3, служба Заказчика может учитывать у себя на балансе вышеперечисленные основные фонды.



Предприятие ЖКХ в этом случае будет иметь на балансе основные фонды и имущество, обеспечивающее обслуживание жилищного фонда, объектов инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства, переданных ему местными органами власти в хозяйственное ведение по договору, а объекты инженерной инфраструктуры, благоустройства, жилищный фонд будет учитываться у предприятия ЖКХ за балансом.

В некоторых муниципальных образованиях с созданием службы Заказчика реформируется система сбора платежей населения за услуги жилищно-коммунального хозяйства, механизм распределения дотации из местных бюджетов, что повышает возможность контроля со стороны органов местного самоуправления за качеством жилищно-коммунального обслуживания населения и состоянием основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в муниципальной собственности.

Переход к договорным взаимоотношениям и дифференцированный подход при использовании различных групп основных фондов предприятиями ЖКХ делает необходимым адаптацию существующей системы бухгалтерского учета и отчетности к работе в новых условиях.

Организация учета основных фондов - объектов инженерной инфраструктуры, внешнего благоустройства, жилищного фонда, на балансе службы Заказчика, а также выполнение функций по сбору денежных средств потребителей жилищно-коммунальных услуг и их распределение между предприятиями (организациями) ЖКХ вызывают необходимость отражения этих операций в бухгалтерском учете как в службе Заказчика, так и на предприятиях ЖКХ, исключив при этом двойное налогообложение одних и тех же средств.

Учитывая вышеизложенное, в настоящей работе даны рекомендации по организации бухгалтерского учета в условиях создания службы Заказчика как на предприятиях ЖКХ, так и в самих службах Заказчика. В частности, рассмотрен порядок бухгалтерского учета основных фондов, переданных службе Заказчика в хозяйственное ведение, (объекты инженерной инфраструктуры, жилищный фонд, нежилые помещения, объекты внешнего благоустройства), организация учета сбора денежных средств от населения за жилищно-коммунальные услуги и распределение этих средств между предприятиями и организациями ЖКХ в соответствии с условиями договора, учет



бюджетных ассигнований на финансирование жилищно-коммунального хозяйства, аккумулируемых в службе Заказчика и др. вопросы бухгалтерского и оперативного учета.

Методические рекомендации по организации бухгалтерского учета в условиях создания службы Заказчика разработаны в соответствии с действующими законодательными актами и нормативными документами по бухгалтерскому учету, отчетности и налогообложению:

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг) и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли (Постановление Правительства РФ от 5 августа 1992 г. № 552 с изменениями и дополнениями от 1 июня 1995 г. № 661).

Положением о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации (приказ МФ РФ от 26.12.94 г. № 170);

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий (с инструкцией по его применению);

Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий (с инструкцией по его применению), действующим с дополнениями и изменениями на 1 января 1995 г. (приказ МФ РФ от 28.12.94 г. № 173);

Письмом Минфина РФ от 29.10.93 г. № 118 «Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве».

Письмом Минфина РФ от 3 апреля 1996 г. № 37 «О внесении изменений в письмо Минфина РФ от 29 октября 1993 г. № 118 «Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве»;

Приказом Минфина РФ от 8 февраля 1996 г. № 10 «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организаций» ПБУ 4/96;

Приказом Минфина РФ от 28 июля 1995 г. № 81 «О порядке отражения в бухгалтерском учете отдельных операций, связанных



с введением в действие первой части Гражданского кодекса Российской Федерации»;

Положением об особенностях учета основных производственных фондов ЖКХ в условиях разграничения права владения, утвержденным приказом Комитета РФ по муниципальному хозяйству от 11.02.94 г. №3;

Методическими рекомендациями по формированию цен на жилищно-коммунальные услуги в службе Заказчика (приказ Департамента ЖКХ от 07.10.94 г. № 7).

1. Учет основных средств в службе Заказчика (жилищного фонда, нежилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства)

1.1. Как уже отмечалось, в соответствии с Положением об особенностях учета основных производственных фондов в условиях разграничения прав владения - жилищный фонд, нежилые помещения, объекты инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства, переданные Заказчиком предприятию, организации ЖКХ по договору на обслуживание, могут находиться на балансе службы Заказчика.

В этом случае учет движения, поступления, выбытия и переоценку этих фондов осуществляет Заказчик.

Начисление износа и ремонтного фонда по объектам, находящимся на балансе у Заказчика, осуществляет сам Заказчик, но предприятие ЖКХ должно обязательно располагать сведениями о величине этих расходов, с целью отнесения их на себестоимость жилищно-коммунальных услуг и определения тарифов, так как окончательное формирование себестоимости и тарифов на жилищно-коммунальные услуги осуществляется на предприятии ЖКХ после согласования их со службой Заказчика.



Учет жилищного фонда, нежилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства в службе Заказчика осуществляется в соответствии с Письмом МФ РФ от 29.10.93 г. № 118 «Об отражении в бухгалтерском учете отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве», с учетом изменений, отраженных в письме Минфина РФ от 03.04.96 г. № 37.

1.2. Жилищный фонд - жилые дома, общежития, дома маневренного фонда, неделимые объекты, т.е. дома с нежилыми помещениями, дома-интернаты и др. отражаются в бухгалтерском учете на субсчете 01-1 «Жилищный фонд» с разбивкой по разделам в зависимости от вида жилищного фонда по его принадлежности - «Жилищный фонд муниципальной собственности», «Жилищный фонд ведомственный», «Жилищный фонд общественный».

В пределах каждого раздела ведется учет объектов жилищного фонда по подразделам соответствующего наименования:

01-1.1 - Жилищный фонд по договору найма;

01-1.3 - Жилищный фонд, приобретенный за счет собственных средств;

01-1.4 - Жилищный фонд, приватизированный;

01-1.5 - Жилищный фонд, других форм собственности;

01-1.6 - Нежилые помещения в жилом доме (неделимые объекты).

Объекты жилищного фонда на указанных субсчетах учитываются по первоначальной или восстановительной стоимости. Износ по объектам жилищного фонда не отражается в бухгалтерском системном учете и определяется в конце отчетного периода по нормам на полное восстановление, утвержденным СМ СССР 22 октября 1990 г. № 1072, и учитывается на забалансовом счете 014 «Износ жилищного фонда» в общей сумме, т.е. без разбивки износа по вышеприведенным субсчетам. Аналитический учет объектов жилищного фонда осуществляется на карточках № ОС-6 и разработочных таблицах.

Поступления на баланс Заказчика объектов жилищного фонда (от управлений капитального строительства, ведомственного



жилищного фонда и в др. случаях) отражается в бухгалтерском учете записями:

дебет субсчета 01-1.1 «Жилищный фонд»;

кредит счета 88, субсчет 88-4 «Фонд социальной сферы».

Приватизированный жилищный фонд отражается в бухгалтерском учете по стоимости, определяемой бюро технической инвентаризации, записями:

дебет субсчета 01-1.4 «Жилищный фонд, приватизированный»;

кредит субсчета 01-1.1 «Жилищный фонд по договору найма» - первоначальной или восстановительной стоимости. Начисленный износ при этом остается на забалансовом счете 014 без изменения.

Приватизированное жилье в доме с одним квартиросъемщиком отражается в бухгалтерском учете как реализация через счет 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» записями:

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;

Кредит субсчета 01-1.1 «Жилищный фонд по договору найма» - по первоначальной или восстановительной стоимости;

дебет субсчета 88-4 «Фонд социальной сферы»;

кредит счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» - по первоначальной или восстановительной стоимости.

На сумму начисленного износа по данной операции уменьшается забалансовый счет 014.

Продажа отдельных квартир юридическим и физическим лицам отражается в бухгалтерском учете записями:

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;

кредит субсчета 01-1.1 «Жилищный фонд по договору найма»;

дебет субсчета 76-2 «Расчеты за приобретенные или проданные основные средства»;



кредит счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» - по проданной стоимости квартиры;

дебет счета 51 «Расчетный счет»;

кредит субсчета 76-2 «Расчеты за приобретенные или проданные основные средства» - поступления денежных средств за проданную квартиру;

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;

кредит субсчета 88-4 «Фонд социальной сферы» (при закрытии счета 47). При этом на сумму начисленного износа уменьшается забалансовый счет 014.

При списании с баланса проданной квартиры одновременно ее стоимость отражается на забалансовом счете.

1.3. Продажа нежилых помещений в жилом доме (неделимом объекте) отражается бухгалтерскими записями:

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;

кредит субсчета 01-1.6 «Нежилые помещения в жилом доме (неделимые объекты)» по первоначальной или восстановительной стоимости;

дебет субсчета 76-2 «Расчеты за приобретенные или проданные основные средства»;

кредит субсчета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» на продажную стоимость нежилых помещений;

дебет счета 51 «Расчетный счет»;

кредит субсчета 76-2 «Расчеты за приобретенные или проданные основные средства» - поступление средств по проданным нежилым помещениям в жилом доме (неделимые объекты);

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;



кредит субсчета 88-4 «Фонд социальной сферы» - результат от реализации (закрытие счета 47).

На сумму начисленного износа по проданным нежилым помещениям в жилом доме уменьшается забалансовый счет 014, одновременно балансовая стоимость этих помещений отражается на забалансовом счете.

При приобретении жилых помещений службой Заказчика (покупатель) в доме, находящемся на балансе организации (продавца), их стоимость отражается в службе Заказчика на счете 04 - «Нематериальные активы» в корреспонденции со счетом по учету расчетов (76).

При приобретении нежилых помещений организация - покупатель отражает их стоимость в бухгалтерском учете по дебету счета 01 - «Основные средства» в корреспонденции со счетом 08 - «Капитальные вложения».

По приобретенным нежилым помещениям организация-покупатель начисляет в общеусловленном порядке амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов по нормам амортизационных отчислений утвержденным Советом Министров СССР от 22.10.90 г. № 1072, установленным для соответствующих категорий зданий.

1.4. Объекты инженерной инфраструктуры по водоснабжению, канализации, тепло-, энергоснабжению и др., переданные Заказчику в хозяйственное ведение, учитываются у Заказчика на счете 01 «Основные средства», субсчет - 4 «Прочие основные средства».

Отражение операций по этим фондам в бухгалтерском учете службы Заказчика производится в обычном порядке, предусмотренном Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, кроме износа основных средств, который начисляется по дебету счета 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом» и кредиту счета 02 «Износ основных средств». Результат от продажи и ликвидации основных средств относится на финансовые результаты (дебет счета 80 «Прибыли и убытки», кредит счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»).



Безвозмездная передача этих фондов отражается в бухгалтерском учете записями:

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;

кредит счета 01 «Основные средства»;

дебет счета 02 «Износ основных средств»;

кредит счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» (на сумму начисленного износа);

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;

кредиты счетов 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и др. (за расходы по безвозмездной передаче);

дебет счета 87 «Добавочный капитал» (субсчет 3);

кредит счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» (результат от безвозмездной передачи).

Строительство или приобретение основных средств за счет бюджетных ассигнований отражается в бухгалтерском учете записями:

дебет счета 51 «Расчетный счет»;

кредит субсчета 96-1.2 «Субсидии правительственных органов на капиталовложения» (поступление финансирования);

дебет счета 08 «Капитальные вложения»;

кредит счета 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» (при строительстве) или субсчета 76-2 «Расчеты за приобретенные или проданные основные средства» (при покупке);

дебет счета 01 «Основные средства»;

кредит счета 08 «Капитальные вложения» (ввод в эксплуатацию);



дебет субсчета 96-1.2 «Субсидии правительственных органов на капвложения»;

кредит субсчета 87-3 «Безвозмездное получение ценностей» (закрытие финансирования).

При вводе объектов основных средств в эксплуатацию (дебет счета 01, кредит счета - 08) для контроля за средствами, направленными на капитальные вложения, в бухгалтерском учете осуществляется запись:

дебет субсчета 88-3.1 «Фонд накопления, образованный»;

кредит субсчета 88-3.2 «Фонд накопления, использованный».

При осуществлении капитальных вложений хозспособом затраты относятся на дебет счета 08 с кредита затратных счетов (02, 10, 12, 13, 23, 60, 69, 70 и др.). Ввод в эксплуатацию объектов прочих основных средств отражается в бухгалтерском учете вышеуказанным порядком.

1.5. Объекты внешнего благоустройства (зеленые насаждения, детские площадки, спортплощадки и т.п.) отражаются в бухгалтерском учете службы Заказчика на субсчете 01-3 по первоначальной или восстановительной стоимости. Износ по ним определяется также, как и по жилищному фонду один раз в конце года (в декабрьском балансе) и отражается на забалансовом счете 015 «Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов».

1.6. Ликвидация объектов жилищного фонда и внешнего благоустройства по причинам полного износа или другой необходимости отражается в бухгалтерском учете записями:

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;

кредит субсчета 01-1 «Жилищный фонд» или 01-3 «Объекты внешнего благоустройства» - по первоначальной или восстановительной стоимости;

дебет счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств»;



кредиты счетов 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда» и другими счетами за произведенные расходы по ликвидации;

дебет счета 10 «Материалы»;

кредит счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» - на стоимость материалов, оприходованных при ликвидации;

дебет субсчета 88-4 «Фонд социальной сферы»;

кредит счета 47 «Реализация и прочее выбытие основных средств» - убытки от ликвидации (закрытие счета 47).

Начисленный износ по ликвидированным объектам отражается на уменьшении сумм по забалансовому счету 014 «Износ жилищного фонда» или по забалансовому счету 015 «Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов».

1.7. Данные о движении жилищного фонда, нежилых помещений, объектов внешнего благоустройства, объектов инженерной инфраструктуры (их стоимость с учетом переоценки, структура), сумма начисленного износа, ремонтного фонда, а также финансовые результаты, обусловленные реализацией или приобретением вышеперечисленных объектов, передаются предприятию (организации) ЖКХ, обслуживающей эти объекты.

Предприятия, организации ЖКХ на основе полученных от Заказчика сведений производит изменения на забалансовых счетах, а суммы амортизационных отчислений и ремонтного фонда относят непосредственно на себестоимость жилищно-коммунальных услуг.

1.8. В бухгалтерской отчетности по форме № 1 «Бухгалтерский баланс» жилищный фонд и объекты внешнего благоустройства, числящиеся в составе основных средств, показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости объектов.

1.9. В том случае, если служба Заказчика является юридическим лицом, имеющим свои собственные основные средства, но учитывает на своем балансе жилищный фонд, нежилые помещения, объекты инженерной инфраструктуры, объекты внешнего благоустройства, переданные ею предприятиям



ЖКХ на обслуживание, то эти фонды учитываются обособленно от собственных основных средств.

Предприятия и организации ЖКХ, получив на обслуживание жилищный фонд, нежилые помещения, объекты инженерной инфраструктуры, объекты внешнего благоустройства, учитываемые на балансе службы Заказчика, в свою очередь, учитывают их также обособленно от своих основных фондов, переданных им в хозяйственное ведение за балансом в соответствии с письмом Минфина РФ от 26.01.94 г. № 16-16-09 на забалансовых счетах: 016 «Жилищный фонд», 017 «Нежилые помещения», 018 «Объекты внешнего благоустройства», 019 «Прочие основные средства».

2. Учет денежных средств и расчетов в службе Заказчика (с квартиросъемщиками, владельцами приватизированного жилья, с жилищно-коммунальными предприятиями, с бюджетом).

2.1. Одной из функций, которую Заказчик может взять в соответствии с Положением о службе Заказчика, как уже отмечалось, является обеспечение формирования источников финансирования за счет средств населения и других потребителей, поступающих в качестве оплаты за содержание и ремонт жилья и предоставление жилищно-коммунальных услуг местного бюджета, иных поступлений и организует консолидацию финансовых потоков.

2.2. Расчеты с промышленными потребителями коммунальных услуг предприятия коммунального хозяйства могут осуществлять непосредственно сами. В этом случае предприятие должно направлять один экземпляр договора на обслуживание, заключенного с предприятием-потребителем, службе Заказчика



или сообщить сумму, на которую заключен договор, а также объем услуг ЖКХ в натуральном измерителе.

Население, проживающее в частных домовладениях, также может рассчитываться за жилищно-коммунальные услуги непосредственно с предприятием ЖКХ.

2.3. Кондоминиумы за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда рассчитываются непосредственно с подрядчиком, а за коммунальные услуги (воду, тепло-, электроэнергию, газ и т.п.) - расчеты могут осуществляться непосредственно с предприятиями ЖКХ.

2.4. Служба Заказчика аккумулирует все доходы от эксплуатации жилищно-коммунальных предприятий, в т.ч. целевые сборы, которые поступают на ее расчетный счет в банке, и отражает их в бухгалтерском учете на счетах плательщиков.

Денежные средства, поступившие службе Заказчика, учитываются на счетах 50 «Касса», 51 «Расчетный счет», 55 «Специальные счета в банках», 56 «Денежные документы», 57 «Переводы в пути», 58 «Краткосрочные финансовые вложения».

На счете 57 отражаются платежи квартиросъемщиков, внесенные в отделения сбербанка в конце отчетного месяца, и зачисляются на расчетный счет службы Заказчика в следующем месяце, при этом делаются следующие бухгалтерские записи:

дебет счета 57 «Переводы в пути»;

кредит субсчета 76-4 «Расчета с квартиросъемщиками» за платежи в сбербанк, произведенные в конце отчетного месяца, зачисленные на расчетный счет «Заказчика» в следующем месяце;

дебет счета 51 «Расчетный счет»;

кредит счета 57 «Переводы в пути» за поступление платежей квартиросъемщиков на расчетный счет «Заказчика» в банке (запись делается в следующем месяце).

2.5. Учет средств бюджетного финансирования ведется на счете 96 «Целевые финансирование и поступления» по субсчетам:

96-1.1 - по покрытие убытков;



- 96-1.2 - на капитальные вложения;
- 96-1.3 - на капитальный ремонт;
- 96-1.4 - на покрытие недоборов (разниц в тарифе);
- 96-1.5 - на образование фонда премирования;
- 96-1.6 - на расходы по благоустройству;
- 96-1.7 - на выплату субсидий населению;
- 96-1.8 - на покрытие скидок льготным категориям населения;
- 96-1.9 - на содержание службы Заказчика;
- 96-2 - средства других предприятий и частных лиц;
- 96-3 - приватизационный фонд;
- 96-4 - расчеты с фондом за акции;
- 96-5 - общедолевая собственность по совместной деятельности;
- 96-6 - целевые сборы по платежам (коммунальные услуги).

2.6. Учет расчетов с квартиросъемщиками, собственниками приватизированного жилья, с жилищно-коммунальными предприятиями, с поставщиками и подрядчиками, бюджетом и прочими дебиторами и кредиторами ведется в службе Заказчика на счетах с 60 по 79 и отражается по счету 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» в журнале-ордере № 6, по счету 71 «Расчеты с подотчетными лицами» в журнале-ордере № 7, по счетам 61 «Расчеты по авансам выданным», 63 «Расчеты по претензиям», 64 «Расчеты по авансам полученным», 67 «Расчеты по внебюджетным платежам», 68 «Расчеты с бюджетом», 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» в журнале-ордере № 8 и ведомости № 7, по счетам 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению», по счету 70 «Расчеты по оплате труда», по счету 65 «Расчеты по имущественному и личному страхованию» в журнале-ордере № 10 и ведомости № 7 (по счетам 67 и 69), по счету 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками» в журнале-ордере № 11 и ведомости № 16.



Учет расчета с квартиросъемщиками ведется на субсчете 76-4 и ведомости № 9.

Расчеты с собственниками приватизированного жилья по целевым сборам (коммунальным услугам) и за техническое обслуживание ведутся на субсчете 76-4, но на отдельных учетных регистрах.

2.7. Учет расчетов Заказчика с предприятиями и организациями ЖКХ ведется на счете 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом».

К счету 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом» в службе Заказчика открываются субсчета:

77-1 «Расчеты по выделенному имуществу»,

77-2 «Расчеты по распределению доходов»,

77-3 «Расчеты с предприятиями ЖКХ в условиях договорных отношений».

При создании унитарного предприятия и наделения его имуществом или в случае принятия решения о пополнении оборотными средствами в службе Заказчика делаются бухгалтерские записи:

дебет счета 77.1- «Расчеты по выделенному имуществу»;

кредит счета 85 - «Уставной капитал».

При фактическом получении имущества и денежных средств от муниципального органа производятся записи по кредиту субсчета 77-1 в корреспонденции с дебетом счетов:

01 - «Основные средства»;

04 - «Нематериальные активы»;

07 - «Оборудование к установке»;

10 - «Материалы»;

51 - «Расчетный счет» и т.п.



При пополнении фондов специального назначения дебетуется субсчет 77-1 в корреспонденции со счетом 88. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) по соответствующему субсчету.

При решении местного самоуправления о покрытии убытков делается бухгалтерская запись по дебету субсчета 77-1 в корреспонденции со счетом 88.

На субсчете 77-2 «Расчеты по распределению доходов» учитываются расчеты с органом местного самоуправления по финансовым результатам деятельности службы Заказчика (дебет счетов 81, 88; кредита 77-2).

На субсчете 77-3 «Расчеты с предприятиями ЖКХ в условиях договорных отношений» отражаются операции по расчетам за обслуживание основной деятельности, за капитальный и текущий ремонты, по льготам и субсидиям населения и др. видам расчетов.

2.8. В соответствии с п. 3.4. Положения о порядке формирования договорных взаимоотношений в муниципальном хозяйстве, утвержденного Комитетом РФ по муниципальному хозяйству 18.05.93 за № 1-1 договора на жилищно-коммунальное обслуживание заключаются исходя из экономически обоснованных тарифов, покрывающих затраты на производство услуг ЖКХ с учетом согласованной между "Подрядчиком" и "Заказчиком" прибыли, чем обуславливается первый уровень цен. Второй уровень предназначен для оплаты услуг населением.

В бухгалтерском учете вышеуказанное отражается записями по лицевым счетам квартиросъемщиков и владельцев приватизированного жилья (дебет субсчета 76-4, кредит счета 77) по действующим тарифам плюс компенсации льгот, затрат и убытков до экономически обоснованных тарифов, которые отражаются записями:

дебет субсчета 96-1 "Субсидии правительственных органов";

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом".

2.9. Бухгалтерские записи по расчетам с квартиросъемщиками, владельцами приватизированного жилья следующие:



дебет счета 76-4.1 "Расчеты с квартиросъемщиками"; кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом" за начисленную квартплату по утвержденным тарифам;

дебет субсчета 76-4.2 "Расчеты с владельцами приватизированного жилья";

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом" начисления за техобслуживание владельцам приватизированного жилья; дебет субсчета 76-4 "Расчеты с квартиросъемщиками"; кредит субсчета 96-6 "Целевые сборы и платежи" (коммунальные платежи) - начисленные суммы за месяц квартиросъемщикам (за воду, тепло, антенну и т.п.), а также владельцам приватизированного жилья.

2.10. Льготы по найму жилого помещения, предоставленные инвалидами ВОВ и др. категориям, отражаются в бухгалтерском учете следующими записями:

дебет субсчета 96-1.8 «Субсидии на покрытие скидок по найму жилого помещения»;

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом" (доначисляется 50 % за найм жилого помещения только в том случае, когда это предусмотрено бюджетными ассигнованиями).

По кредиту счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом" в корреспонденции с субсчетом 96-1.1 в службе Заказчика отражается сумма на покрытие убытков жилищной организации за счет бюджетных ассигнований; в корреспонденции с субсчетом 96-2 - сумма по выполненному капитальному ремонту жилищного фонда; в корреспонденции с субсчетом 96-5 сумма затрат жилищной организации по благоустройству.

Льготы по целевым сборам и платежам (коммунальным услугам) в случаях, когда они покрываются бюджетом, отражаются в бухгалтерском учете записями:

дебет субсчета 96-1.8 "Скидки льготным категориям населения";

кредит субсчета 96-6 "Целевые сборы и платежи" (50 % скидка за воду, тепло и другие услуги).



2.11. Предоставление гражданам субсидии при оплате жилья и коммунальных услуг в связи с переходом на новые условия системы оплаты жилья отражаются в бухгалтерском учете записями:

дебет субсчета 96-1.7 "Компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг);

кредит субсчета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом" на сумму предоставленных по найму жилья компенсаций";

дебет субсчета 96-1.7 "Компенсации (субсидии) по оплате жилья и коммунальных услуг";

кредит субсчета 96-6 "Целевые сборы и платежи" - на сумму компенсаций по коммунальным услугам.

Отражение в бухгалтерском учете операций по другим расчетным счетом осуществляются в соответствии с Планом счетов финансово-хозяйственной деятельности предприятий.

3. Учет расходов и прочих хозяйственных операций в службе Заказчика

3.1. Себестоимость жилищно-коммунальных услуг и их отпускная стоимость определяется на предприятии и в организации ЖКХ, поэтому служба Заказчика не пользуется счетом 20 - "Основное производство" и не начисляет налог на прибыль, НДС и другие налоги на оказанные (выполненные) предприятием жилищно-коммунальные услуги (работы).

3.2. Собственные расходы службы Заказчика учитываются обособленно от затрат, произведенных по договору, для предприятий и организаций ЖКХ и отражаются на счете 26 "Общехозяйственные расходы", списываются в конце каждого отчетного месяца следующими бухгалтерскими записями:

дебет счета 46 "Реализация продукции (работ, услуг);



кредит счета 26 "Общехозяйственные расходы" - содержание службы Заказчика;

дебет счета 96-2 "Средства других предприятий";

кредит счета 46 "Реализация продукции (работ, услуг)" - стоимость работ (услуг), выполненных службой Заказчика по договору с предприятиями ЖКХ;

дебет счета 96-1 "Субсидии правительственных органов";

кредит счета 46 "Реализация продукции (работ, услуг)" - содержание службы Заказчика за счет ассигнований из бюджета.

Если служба Заказчика сократила затраты против нормативных отчислений из бюджета, то в бухгалтерском учете отражается прибыль, если допущен перерасход средств - убыток:

дебет счета 46 "Реализация продукции (работ, услуг)";

кредит счета 80 "Прибыли и убытки" - на сумму прибыли;

дебет счета 80 "Прибыли и убытки";

кредит счета 46 "Реализация продукции (работ, услуг)" - сумму убытков.

3.3. В связи с тем, что расчеты службы Заказчика за жилищно-коммунальные услуги предприятиям и организациям ЖКХ производятся по договорам исходя их экономически обоснованных тарифов, покрывающих все затраты (включая и амортизационные отчисления на основные средства, находящиеся на балансе службы Заказчика, а также ремонтный фонд на эти средства), Заказчик может оплачивать покупную продукцию (тепло, электроэнергию, газ, воду), услуги сторонних организаций и т.п.; эти расходы необходимо ежемесячно передавать предприятиям ЖКХ путем выписки авизо с отражением данной операции в бухгалтерском учете. Так, передача износа по основным фондам, кроме жилищного, числящимся у Заказчика на балансе, отражается записями:

дебет счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом";

кредит счета 02 "Износ основных средств".



3.4. По установленному нормативу ежемесячно равными долями делаются отчисления в ремонтный фонд с отражением в бухгалтерских записях службы Заказчика;

дебет счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом";

кредит счета 89 "Резерв предстоящих расходов и платежей".

Начисленная сумма отавизовывается предприятию ЖКХ, которое относит ее на себестоимость жилищно-коммунальных услуг.

Получив авизо, предприятие ЖКХ отражает у себя операции по начислению ремонтного фонда записями:

дебет счета 20 "Основное производство";

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом".

3.5. По истечении отчетного периода (квартала) в службе Заказчик составляется свой баланс по форме № 1 и сводный баланс в разрезе предприятий ЖКХ с отражением в стоимости объектов, переданных службе Заказчика в хозяйственное ведение и находящихся на его балансе (жилищный фонд, объекты внешнего благоустройства и инженерной инфраструктуры), начисленного по этим объектам износа (амортизационных отчислений), консолидированных средств платежей от потребителей жилищно-коммунальных услуг, средства бюджетного финансирования, субсидии и т.п.).

Для оценки финансовой деятельности предприятий и организаций ЖКХ службой Заказчика используются их данные бухгалтерского учета, отчеты о финансовых результатах, калькуляции. В этой связи предприятия и организации ЖКХ, работающие на договорной основе, представляют службе Заказчика квартальную и годовую формы бухгалтерской отчетности.

4. Особенности бухгалтерского учета в



предприятиях, организациях ЖКХ при организации службы Заказчика

4.1. Предприятия и организации ЖКХ, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда, числящегося за балансом, учитывают и группируют объекты жилищного фонда в зависимости от форм собственности, форм права пользования жилыми помещениями по каждому "Заказчику", владельцу.

Взаимные расчеты предприятий ЖКХ со службой Заказчика учитываются на счете 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом" и отражаются в журнале-ордере № 9 (или 03 и ведомости № 02) при журнально-ордерной форме для небольших предприятий.

4.2. Для получения полных данных о себестоимости жилищно-коммунальных услуг предприятия ЖКХ принимают от службы Заказчика:

затраты по износу основных средств, принятых на обслуживание и учитываемых на забалансовых счетах 017 - "Нежилые помещения" и 019 "Прочие основные средства" с отражением сумм по предъявленным авизо в бухгалтерских записях:

дебет счета 20 "Основное производство" и др.;

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом".

Ремонтный фонд, предназначенный на техническое обслуживание основных фондов, полученных от Заказчика на обслуживание;

дебет счета 20 "Основное производство" и др.;

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом".

Затраты на произведенную Заказчиком оплату покупных воды, тепло-, электроэнергии;



дебет счета 20 "Основное производство" и др.;

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом".

Затраты по оплате Заказчиком услуг по содержанию внутридомовых сетей:

дебет счета 20 "Основное производство" и др.;

кредит счета 77 "Расчеты с государственным и муниципальным органом".

Таким образом, учитывая вышеизложенное, в себестоимость жилищно-коммунальной услуги входят затраты, возникающие и оплаченные как непосредственно на предприятии ЖКХ, так и расходы, возникающие в процессе деятельности предприятия, но оплачиваемые службой Заказчика, а именно расходы: материалы; электроэнергию; амортизационные отчисления и ремонтный фонд по объектам, числящимся на балансе службы Заказчика, переданные предприятию ЖКХ на обслуживание (числящимся за балансом предприятия, организации ЖКХ), затраты на ремонт и техническое обслуживание этих фондов); амортизационные отчисления и ремонтный фонд (затраты на ремонт и техническое обслуживание) по основным средствам, числящимся на балансе предприятия, организации ЖКХ; затраты оплаченных "Заказчиком" услуг по содержанию внутридомовых сетей; затраты на покупные тепло-, электроэнергии, газа, воды, оплаченных "Заказчиком"; стоимость работ, выполненных "Заказчиком" для предприятий, организаций ЖКХ по договору и имеющих соответственное подтверждение; затрат на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, непосредственно осуществляющих производственные функции; прочие прямые расходы предприятий и организаций ЖКХ; цеховые расходы предприятия (организации) ЖКХ; общеэксплуатационные, в том числе административно-управленческие расходы предприятия, организация ЖКХ.

4.3. Предприятие, организация ЖКХ отражают в бухгалтерском учете реализацию жилищно-коммунальных услуг записями:

дебет счета 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом»;



кредит счета 46 «Реализация продукции (работ, услуг) по экономически обоснованным и согласованным в договорах тарифам.

4.4. Платежи в бюджет - налоги на прибыль с реализации жилищно-коммунальных услуг, налог на добавленную стоимость (и др. налоги), начисляются и уплачиваются самими предприятиями ЖКХ в соотношении с действующими законодательством исходя из результатов их финансово-хозяйственной деятельности. Налогооблагаемая база предприятий, организаций ЖКХ определяется исходя из утвержденных для них экономически-обоснованных тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

Поступление средств от реализации жилищно-коммунальных услуг от «Заказчика» на расчетный счет предприятия, организации ЖКХ в соответствии с договором на оказание жилищно-коммунальных услуг отражается бухгалтерскими записями на предприятии:

дебет счета 51 «Расчетный счет»;

кредит счета 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом».

Жилищные организации свои затраты по капитальному ремонту жилищного фонда собирают на счете 23 «Вспомогательное производство» и по себестоимости (без отражения сумм по реализации услуг), по окончанию работ относят затраты на дебет счета 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом».

Затраты по благоустройству собираются на предприятии на счете 20 «Основное производство» и по себестоимости (без отражения сумм по реализации) также в конце каждого отчетного периода относятся за счет службы Заказчика на дебет счета 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом».

4.5. Разовые платные услуги физическим (населению) и юридическим (предприятиям) лицам, оказываемые предприятиями ЖКХ, отражаются в бухгалтерском учете предприятия, организации ЖКХ в общеустановленном порядке (через счет реализации с зачислением полученных сумм на расчетный счет предприятия, организации ЖКХ).



В жилищной организации суммы, поступившие от службы Заказчика на покрытие убытков, отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета 77 «Расчеты с государственным и муниципальным органом» в корреспонденции с кредитом счета 80 «Прибыли и убытки».

