

БУРМИСТР.ру

Как вести  
**УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ  
УЧЁТ В МКД**  
в два клика мыши

click

click



**Что будет в рамках вебинара:**

- 1) Все узнают, что ЛСД – это не наркотик
- 2) Кочетков опять будет говорить, что бухгалтеры и экономисты дружат только на день ЖКХ и новогоднем корпоративе
- 3) Мы узнаем, что жизнь – боль
- 4) Всем придет осознание, что мы все умрём
- 5) Мы поймем, что работать надо в течение всего года, а не только в первом квартале
- 6) Мы подтвердим, что форма 2.8 – полный отстой, а ГИС ЖКХ – фуфло
- 7) Узнаем, что нормальный перечень работ не есть список работ
- 8) В очередной раз мы узнаем, что в Минстрое курят что-то непонятное
- 9) Закрепим в мозгах, что фраза «Мамой клянусь» и «Век воли не видать» не являются обоснованием необходимости проведения работ и услуг по содержанию жилого помещения
- 10) Ну и так, по мелочи)))

Экономика компании

Экономика дома №1

Экономика дома №2

Простое суммирование показателей ряда домов дает искаженную картину в целом по компании!!!

Дом №1



Прибыль 100  
Экономия - 200

Дом №2



Прибыль 200  
Перерасход по ЛСД - 100

Дом №3



Убыток 100  
Перерасход по ЛСД - 100

Прибыль 200  
Перерасход по компании - 0

**Вопрос:** а как вы так мастерски посчитали прибыль по конкретному дому?

Начнем с основ...

Источник информации для принятия управленческого решения

Бухгалтерия

Экономический отдел

Отчеты строятся на основе **ретроспективного** анализа

Отчеты строятся на основе **перспективного** анализа

Этот вид анализа имеет и существенный недостаток, так как выявленные резервы означают навсегда потерянные возможности роста эффективности производства, поскольку относятся к прошлому периоду.

Этот вид анализа имеет единственный недостаток – слишком большой «разброс» возможных значений в зависимости от квалификации сотрудника и используемого ПО

Начнем с основ...

Наступил 2022-й год

Бухгалтерия

С умным видом делает бухгалтерскую отчётность

Экономический отдел

С безумными глазами пытается «родить» отчеты по каждому дому для размещения в ГИС ЖКХ

А заполним ка мы форму 2.8

Сделаем по-человечески

Здесь результат работы экономиста и бухгалтера одинаков – **мы всё умрем...**

**ЖКХ БУДЕТ ЖИТЬ  
ВЕЧНО!!!**

ЖКХ БУДЕТ, А ВОТ УК ИЛИ  
ТСЖ НЕ ФАКТ

Начнем с основ...

Наступил 2022-й год

Бухгалтерия

С умным видом делает бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерская отчетность в РФ по РСБУ по сути **нафиг никому не нужна**

Экономический отдел

С безумными глазами пытается «родить» отчеты по каждому дому для размещения в ГИС ЖКХ

Отчёт экономистов в разрезе отдельных МКД раз в год тоже **нафиг никому не нужен**

З/Ы Для тех, у кого нет чувства юмора – это отчасти сарказм, но только отчасти...

## Начнем с основ...



### Что имеем при «стандартном» подходе (таких компаний процентов 90 точно):

- На необходимую для принятия управленческого решения дату **нет данных ни у экономистов, ни у бухгалтеров** – вы «попали» на пролонгацию договора
- Отчет, составленный экономистами по состоянию на конец 31-го декабря по **умолчанию кривой**
- Отчет **будет состоять из «кусков»** от двух разных перечней работ и услуг
- Утверждение размера платы **может превратиться в тот еще «квест»**

## Начнем с основ...

### Что дает нормальный отчет экономических служб (нормальный – это сделанный **ВОВРЕМЯ**)

Информация о том, стоит ли дальше продолжать работать с данным МКД или прекращать договор управления

**Важно!!!** Помним про статью 310 ГК РФ и про срок действия договора управления

Постатейный (в рамках перечня работ и структуры платы за управления) анализ доходной и расходной части отдельного дома

**Важно!!!** Помним про то, что доходы достаточно просто прогнозируются, а расходы зачастую неуправляемы

Возможность перехода по цепочке «КЭ – осмотр – дефект – перечень работ – акт выполненных работ – отчет об исполнении договора управления» и назад

**Важно!!!** Практически ни одна компания это сделать не может в силу того, что отделы «не дружат»

Анализ того, что что-то украдено внутри компании за счет виртуального выполнения ряда работ со стороны сотрудников

Уменьшение трудозатрат бухгалтерии, которая зачем-то пытается «натянуть сову на глобус» в части распределения фактически понесенных расходов на отдельные дома

**Важно!!!** И не надо тут говорить, что это необходимо))) Никакого смысла это не имеет, так как бухгалтерские расходы и стоимость работы

## Начнем с основ...

**Шаг №1** Директор УК решил отремонтировать подъезд по адресу: улица Веры в реновацию дом 1  
Имеем:

- Работа изначально заложена в перечень работ и услуг по цене в 100 т.р.
- Со склада выдано материалов на 80 т.р.
- После выполнения работ осталось материалов на 10 т.р

### Что делает бухгалтер:

- **Никак** не отражает факт выполнения работ на 100 т.р. (это пусть экономисты **колупаются**, мне всё равно)
- Относит на дом затраты в размере 80 т.р
- **Никак** не отражает остаток материалов на 10 т.р в бухучете

### Что делает экономист:

- **Делает** акт выполненных работ на 100 т.р.
- **Никак** не отражает затраты на конкретный дом в размере 80 т.р (у бухгалтера **голова большая** – пусть думает)
- **Никак** не отражает остаток материалов на 10 т.р в управленческом учете

**Шаг №2** Директор УК решил отремонтировать доводчик по адресу: улица Героя труда Сергея Бордюрова, д.3  
Имеем:

- Работа изначально заложена в перечень работ и услуг по цене в 10 т.р.
- Со склада ничего не выдавалось
- Материалы на 10 т.р. **взяты из остатков** с дома по улицы Веры в реновацию дом 1

### Что делает бухгалтер:

- **Никак** не отражает факт выполнения работ на 10 т.р. (это пусть экономисты **колупаются**, мне всё равно)
- Не относит на дом затраты в размере 80 т.р

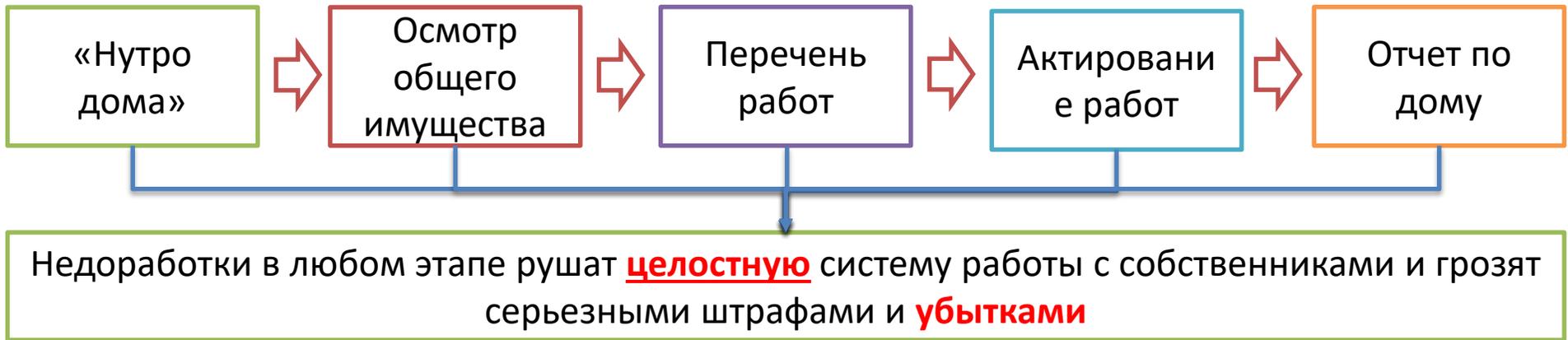
### Что делает экономист:

- **Делает** акт выполненных работ на 10 т.р.
- **Никак** не отражает затраты на конкретный дом в размере 10 т.р (у бухгалтера затрат нет)



Вопрос: у кого из двух  
сотрудников (бухгалтер и  
экономист) верная информация и  
почему директор считает, что  
юрист идиот?

## Начнем с основ...



## А юрист...

Юристу никто в компании не может объяснить, почему такая сумма в отчёте по дому и как она вообще получилась.

**Дело в суде «слито» и сразу «Нахрена мы тебе зарплату только платим...» и т.д.**

Начнем с основ...

### Экономические службы

Формирование перечней работ и услуг

Подготовка актов выполненных работ

Бюджетирование и контроллинг

Взаимодействие с внешними ИС

Раскрытие информации в интернет

Отсутствие  
автоматизации

### Технические службы

Осмотры общего имущества

Аварийно-диспетчерские службы

Снятие показаний ИПУ

Фиксация результатов работ

Раскрытие информации в интернет

Постановка и контроль исполнения задач

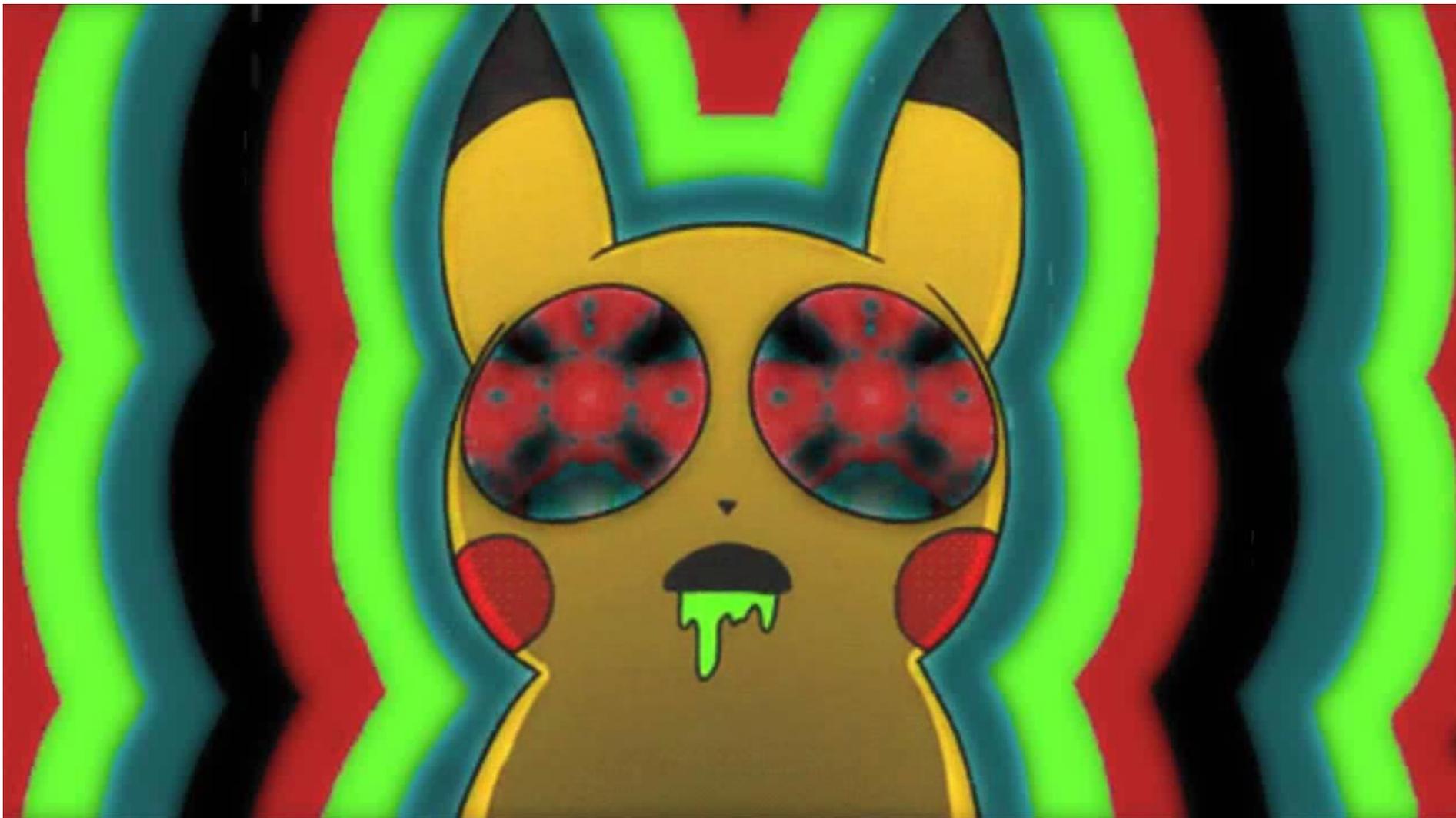
Отсутствие  
автоматизации

# Тут слайд про ПО + минусы экселя

Хватит теории...

Погнали!!!

Нате вам наркоманскую картинку)))



ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

3.18 **лицевой счет многоквартирного дома** - учетный регистр, предназначенный для формирования персонифицированных данных об объектах и источниках финансирования, а так же для учета операций связанных с начислениями, заимствованиями, поступлением и расходованием денежных средств, в соответствии с договорными обязательствами, взятыми в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома

ГОСТ Р 56192-2014. «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования»

4.11. Списание денежных средств за выполненные работы **с лицевого счета многоквартирного дома производится на основании актов приемки выполненных работ**, оформление которых осуществляется в соответствии с пунктом 5.12 ГОСТ Р 56038.

ГОСТ Р 56038-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования"

5.12. Документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ  
Подтверждение факта выполнения услуг и работ **оформляется актом выполненных работ**. Заказчик принимает по акту от исполнителя результаты выполненных работ (услуг).

Вот что можно нарыть в интернете:



Для учета и регистрации хозяйственных операций предприятия применяют разнообразные по форме, содержанию, способу отображения и нагромождению информации **учетные регистры**. Состав учетных регистров, которые ведутся на конкретном предприятии, зависит от принятой на предприятии формы бухгалтерского учета.

Под словом «регистр» в бухгалтерском учете понимают **различные виды таблиц, в которые записывают данные с первичных документов**.

Записи в учетных регистрах базируются на информации из тщательно проверенных **первичных документов**, оттого и сами регистры приобретают доказательную силу при использовании их показателей для анализа хозяйственной деятельности предприятия, при контроле за состоянием средств и при выявлении результатов хозяйствования.



**Делаем вывод:** Лицевой счет дома – адская таблица за отчетный период, которая не просто составлена «от балды», а **основана на первичных документах**.

А теперь подумайте и ответьте, что такое лицевой счёт дома у вас в компании???

Это не красивая картинка в виде сведений о сумме **поступивших** и **потраченных** **средствах**, которую показывают большинство ИС\*\*\*

\*\*\* Хотя надо признать, что 99% ИС в ЖКХ в принципе никаких данных не показывают и отчеты по домам не формируют ибо продавать картинку проще, чем ввалить миллионы рублей в разработку)))

**Отчёты, составленные кассовым методом бесполезны:**



Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.02.2021 N Ф04-6863/2020 по делу N А45-8746/2020

Соответственно, ссылка судов на отсутствие у управляющей компании денежных средств на текущий ремонт входной группы, поскольку они не предусмотрены ежемесячными сметами ООО "Разъездная 12", является неправомерной.



**Только метод начислений... Только хардкор))))**

**Отчет об исполнении управляющей организацией ООО «Контакт-Универсал»  
договора управления МКД: ул. З. Коноплянниковой, д. 17, корп. 1**

Дата начала отчетного периода	01.01.2015
Дата конца отчетного периода	31.12.2015

**Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

Переходящие остатки денежных средств (на начало периода):	руб.	0,00
- переплата потребителями	руб.	0,00
- задолженность потребителей	руб.	466 704,99
Начислено за работы (услуги) по содержанию и ремонту, в том числе:	руб.	1 846 143,00
- за содержание дома	руб.	663 183,00
- за услуги управления	руб.	638 631,00
- за вывоз мусора (ООО «ЭкоТранссервис»)	руб.	208 692,00
- текущий ремонт	руб.	133 920,00
- за содержание лифтов (ООО «Ваш лифт»)	руб.	201 717,00
Получено денежных средств, в т. ч:	руб.	2 062 000,55
- денежных средств от потребителей	руб.	2 062 000,55
- целевых взносов от потребителей	руб.	0,00
- субсидий	руб.	0,00
- денежных средств от использования общего имущества	руб.	0,00
Всего денежных средств с учетом остатков	руб.	1 595 295,56
Переходящие остатки денежных средств (на конец периода):	руб.	250 754,12

Поехали дальше...

Надо разобраться с вопросом,  
откуда берутся данные в отчёте  
по дому?

Начнем с основ...

Остаток на начало периода



Берем с прошлого периода



Начисления (степень детализации ой как важна)



Данные бухгалтерии



Выполненные работы (не забываем про акты)



Акты выполненных работ рулят



Остаток на конец периода



Относим на следующий период

Есть пример судебной практики (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.09.2019 N Ф10-4060/2019 по делу N А83-9973/2018, **Определением Верховного Суда РФ от 12.12.2019 N 310-ЭС19-24505 отказано в передаче для пересмотра**), когда суд указал следующее:

*«Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр (далее - Приказ N 761/пр).*

*В акте, помимо прочего указываются наименование вида работ (услуг), периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги), единица измерения работы (услуги), стоимость/сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу, сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу, цена выполненной работы (оказанной услуги).*

*Форма акта, утвержденная Приказом N 761/пр, не является рекомендуемой, значит, ее следует соблюдать неукоснительно. В этой связи акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД N 34 за 2015 - 2018 годы не соответствуют требованиям Приказа N 761/пр, и, как следствие, ограничивают право собственников МКД на получение информации о стоимости выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».*

## Немного про акты выполненных работ, перечни и отчёты

Если мы говорим про требования к форме акта и о том, что форму акта надо соблюдать неукоснительно, то можно смело делать вывод перечень имеет такую же структуру, что и акт!!!

Требования к перечню работ  
(п.8 416 ПП РФ).

Перечень услуг и работ должен содержать **объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки)** оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Требования к акту выполненных работ  
761-й Приказ Минстроя

Наименование вида работы (услуги)\*  
Периодичность / количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)  
Единица измерения работы (услуги)  
Стоимость / сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу  
Цена выполненной работы (оказанной услуги)

## Немного про акты выполненных работ, перечни и отчёты

Наименование вида работ	Стоимость
<i>Содержание общего имущества (в том числе содержание мест общего пользования, уборка придомовой территории, осмотры общего имущества, ...)</i>	10 000
<i>Текущий ремонт общего имущества (в том числе всякая фигня)</i>	5 000
<i>Управление МКД (корпоративы на кровле, танцовщицы на мётлах, цыгане с медведями, Lamborghini Urus у директора)</i>	1 000
<b>ИТОГО:</b>	16 000



**Это не перечень работ, а полная хрень)))**

## Немного про акты выполненных работ, перечни и отчёты

### Наименование вида работ

#### **Содержание общего имущества:**

*в том числе*

*- содержание мест общего пользования*

*- уборка придомовой территории*

*- осмотры общего имущества*

#### **Текущий ремонт общего имущества:**

*- ремонт подъездов*

*- ремонт подвалов*

#### **Управление МКД**

**ИТОГО: 16 000**



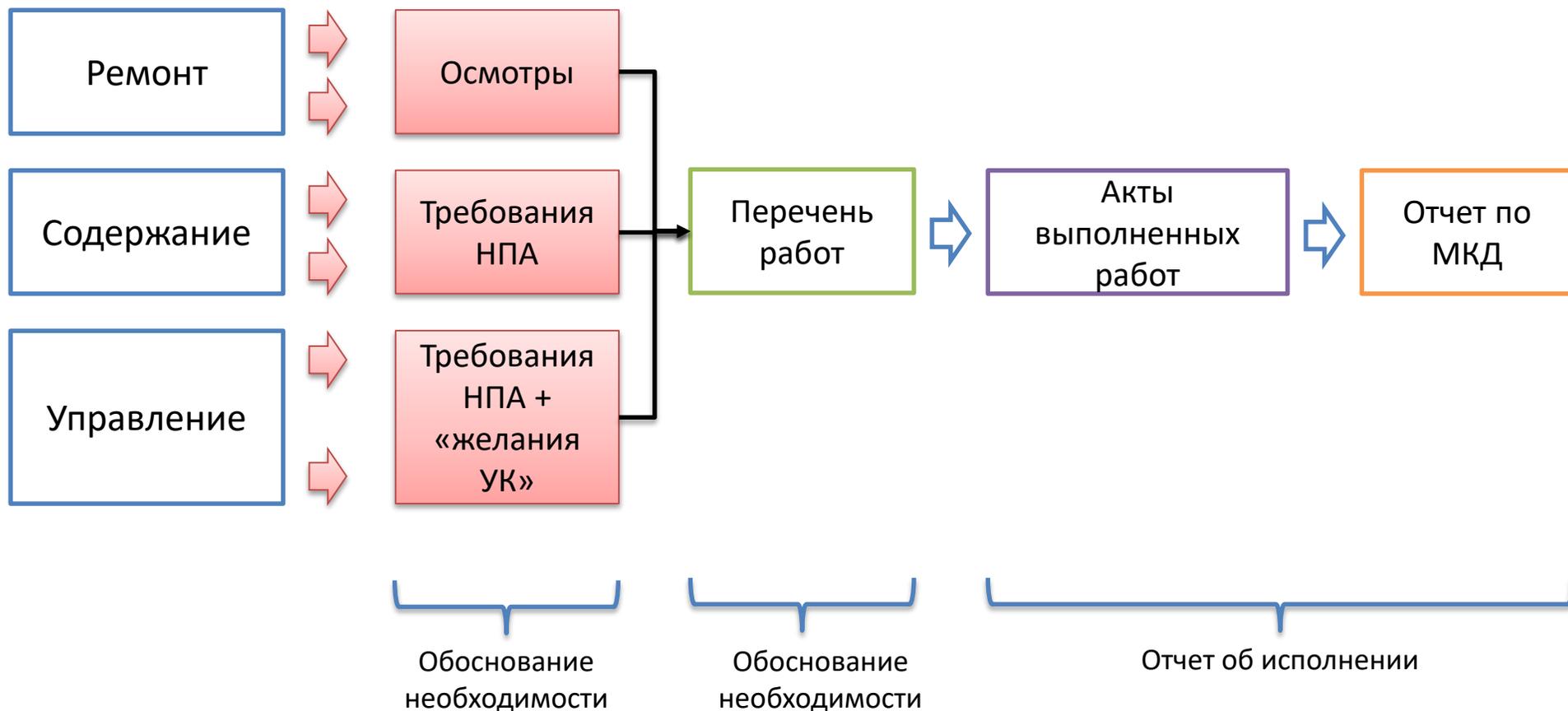
**Это не перечень работ, а список работ)))**

# Смотрим, как должно быть

# Обоснование размера платы

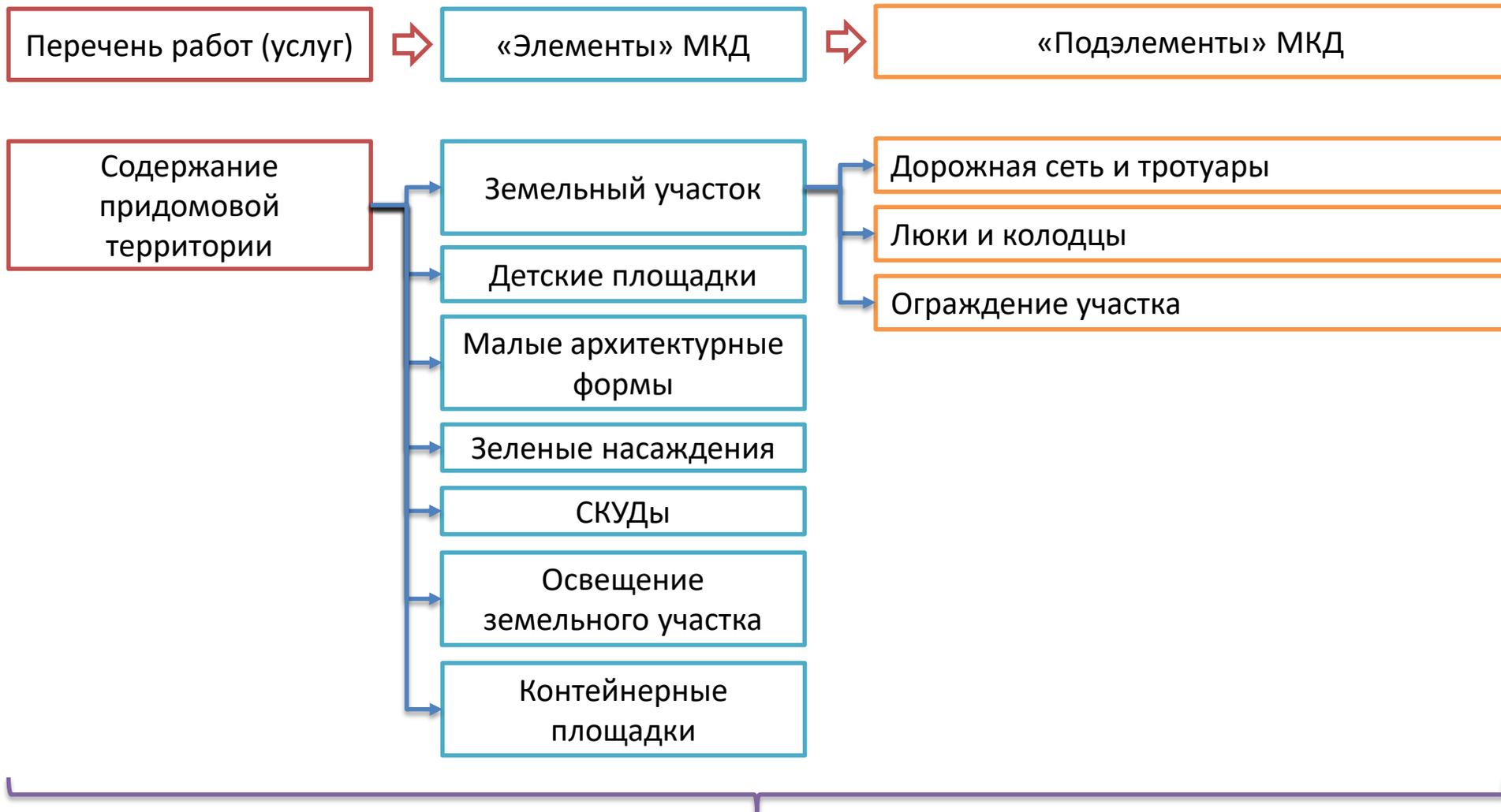
## Немного про обоснование размера платы

Для общего развития: В **предложении** управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения (п.31 491 ПП РФ)



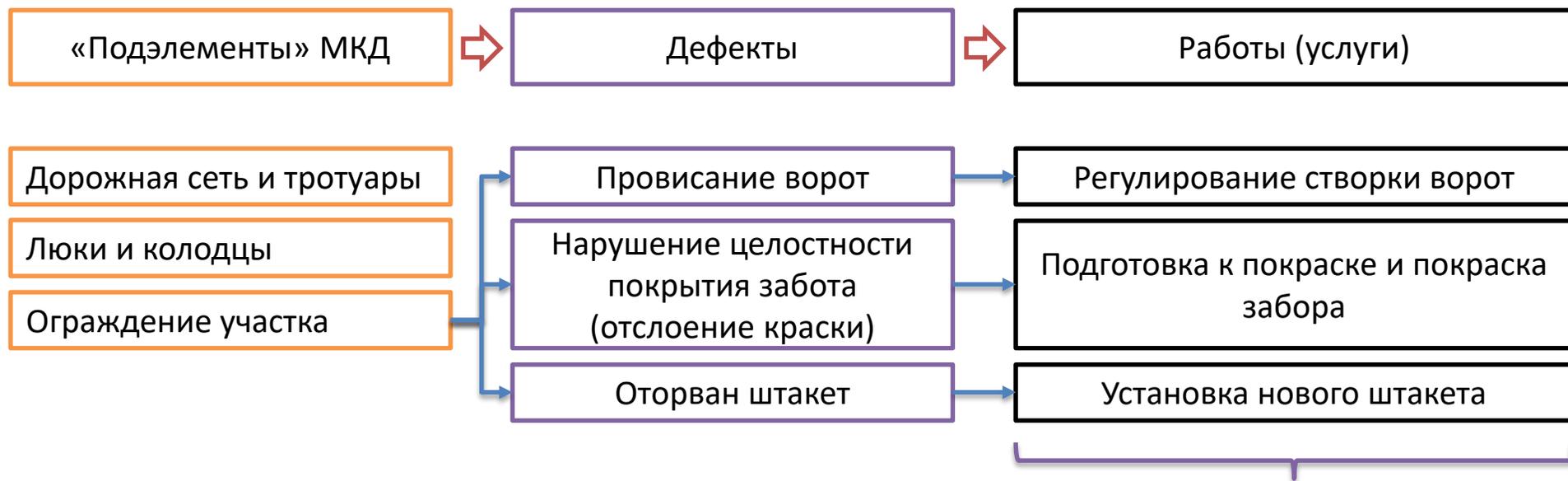
# Смотрим, как должно быть

## Немного про детализацию перечня работ и нутро дома



На **каждом уровне** могут быть отдельные работы (услуги), относящиеся к содержанию и (или) текущему ремонту

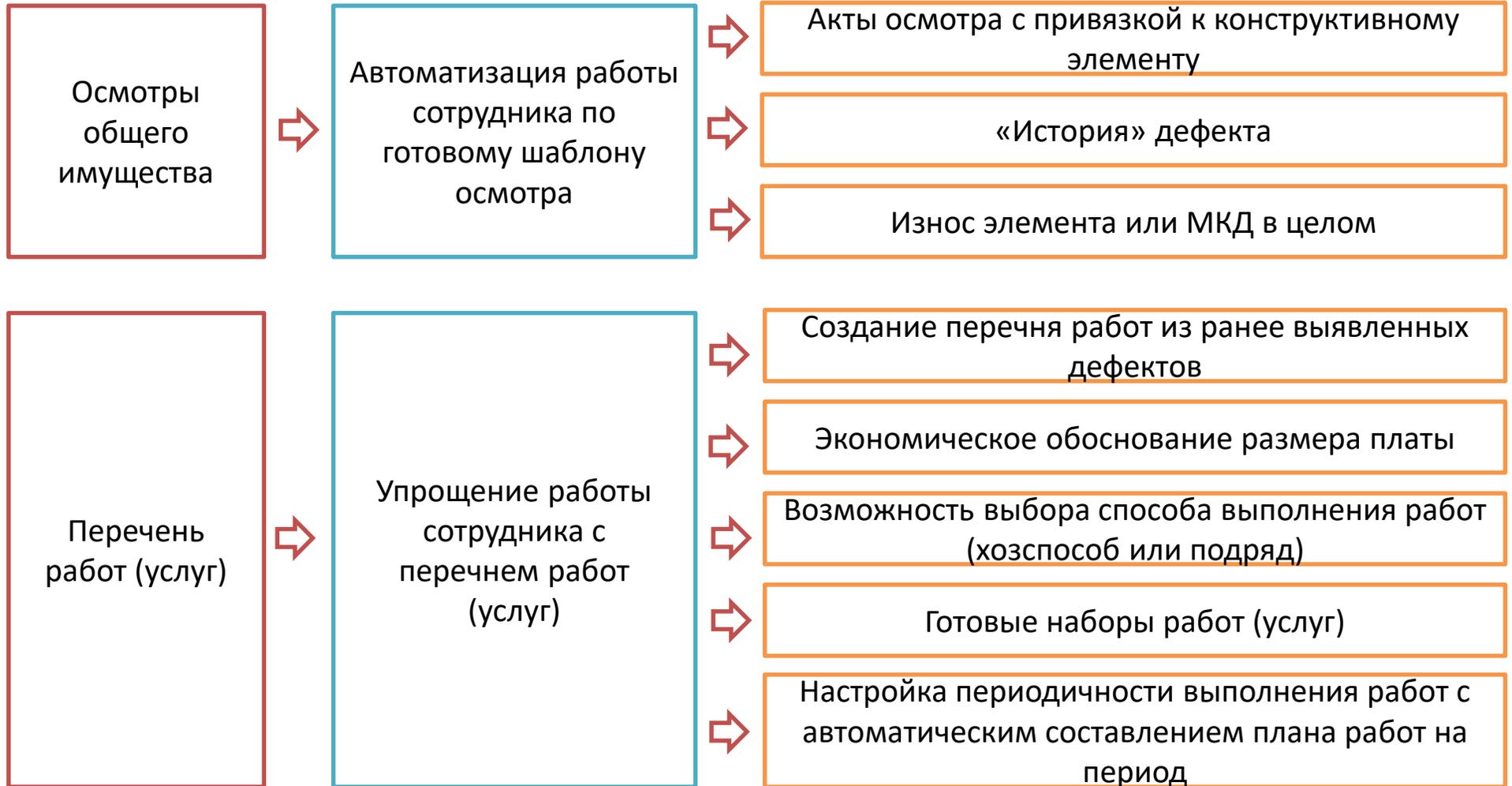
## Немного про детализацию перечня работ и нутро дома



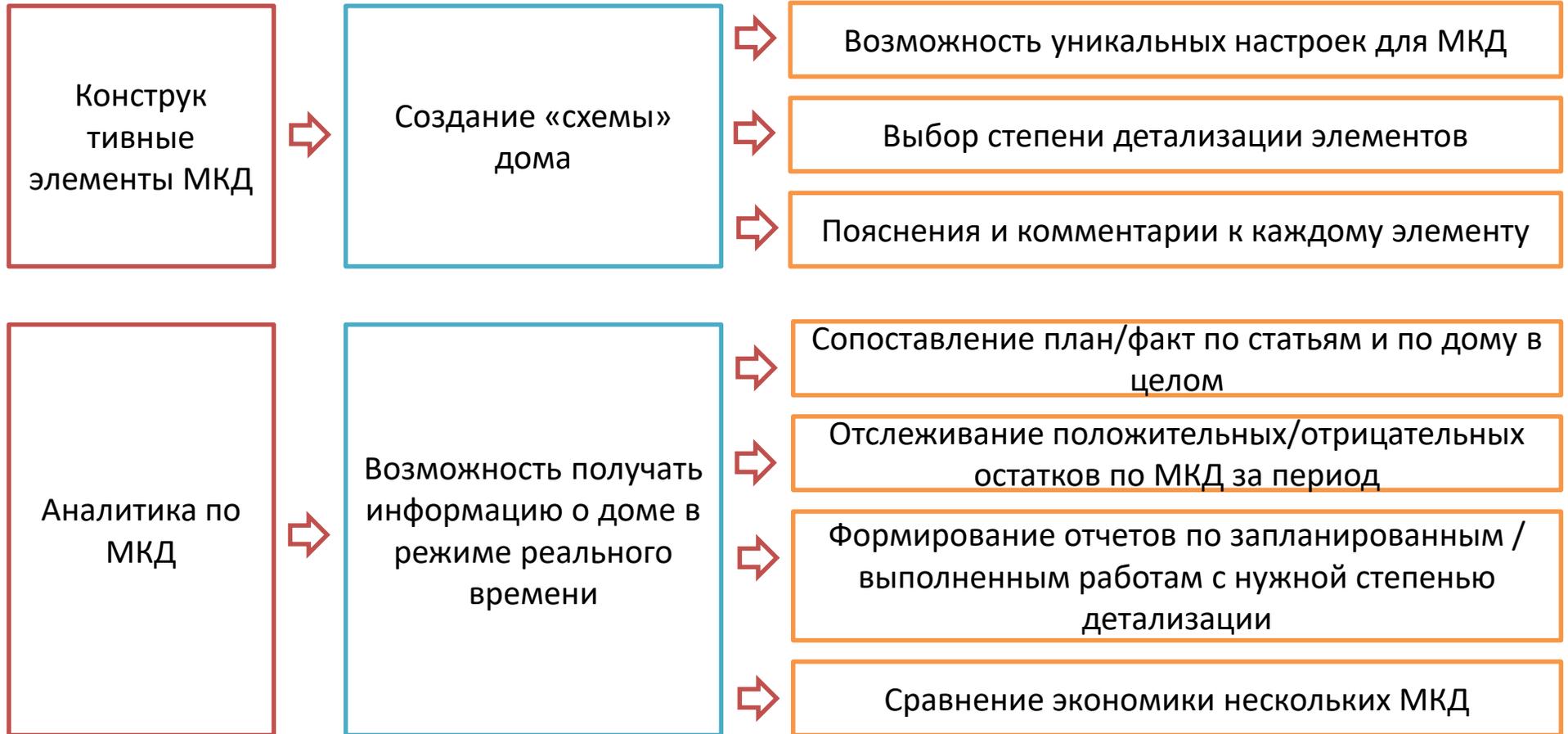
Только **здесь** можно определить тип работы/услуги – текущий ремонт или содержание

# Смотрим, как должно быть

## Что в итоге?



## Что в итоге?



## Что в итоге?



Как все контролировать???

Создание внутренней системы контроля

Использование внешней системы контроля

**Плюсы:**

- 1) Полная независимость организации
- 2) Минимизация рисков по утечке информации
- 3) Отсутствие абонентской платы

**Плюсы:**

- 1) Отсутствие затрат на разработку
- 2) Независимость от квалификации и мотивации своих IT специалистов
- 3) Техническая поддержка
- 4) Постоянная доработка функционала под требования заказчиков
- 5) Простота внедрения

**Минусы:**

- 1) Дороговизна разработки
- 2) Зависимость от внутреннего исполнителя (IT специалист)
- 3) Несвоевременное обновление функционала после изменений нормативки
- 4) Дороговизна аренды серверов
- 5) Ошибки в разработке

**Минусы:**

- 1) Абонентская плата
- 2) Ограничения по доработке под отдельного пользователя

# Главный вопрос у многих:

Минимальная цена месяца использования  
системы –

**1300 рублей в месяц**

Модуль Экономика –

**50 рублей за МКД в месяц**

**Ну и 2 месяца бесплатно – тестируйте на  
здоровье**

# Спасибо за внимание))))

*P/S И для лиц нетрадиционной сексуальной ориентации, которые вечно тырят у нас материалы – **вы хоть тексты меняйте** (у меня беда с запятыми) 😊 😊 😊*