

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИЖЕВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Кафедра бухгалтерского учета, финансов и аудита

Допускается к защите:
зав. кафедрой д.э.н., профессор
_____ Р. А. Алборов

« ___ » _____ 2017г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему: Оценка и регулирование дебиторской задолженности (на примере
ТСЖ «Шумайловский» г. Ижевска Удмуртской Республики).

Направление подготовки 38.03.01 «Экономика»
Профиль подготовки «Финансы и кредит»

Выпускник

Д.Ю. Калмычкова

Научный руководитель
к.э.н., доцент

И.П.Селезнева

Рецензент
к.э.н., доцент

Н.В.Горбушина

Ижевск 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ И РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ.....	9
1.1 Экономическое содержание и оценка дебиторской задолженности	9
1.2 Проблемы регулирования и оптимизации структуры дебиторской задолженности.....	23
2 ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ПРАВОВАЯ.....	28
ХАРАКТЕРИСТИКА ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ»	28
2.1 Местоположение, правовой статус и виды деятельности организации..	28
2.2 Организационное устройство и структура управления организации	30
2.3 Основные экономические показатели деятельности организации и показатели, характеризующие ее финансовое состояние и платежеспособность	35
2.4 Оценка состояния финансовой работы в организации	41
3 ОЦЕНКА И РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ»	48
3.1 Оценка состава, структуры и динамики дебиторской задолженности организации	48
3.2 Оценка допустимых объемов дебиторской задолженности организации	58
3.3 Принятие экономических решений в области регулирования дебиторской задолженности организации	61
ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	78
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	84

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Условием обеспечения финансовой устойчивости организации является превышение суммы дебиторской задолженности над суммой кредиторской задолженности. Дебиторская задолженность является неотъемлемым элементом финансово-хозяйственной деятельности любой организации. Довольно большая ее часть в общей структуре активов снижает ликвидность и финансовую стабильность организации и повышает риск финансовых потерь компании.

Правительство считает крайне напряженной ситуацию в жилищно-коммунальном хозяйстве. Многолетняя его убыточность и дебиторская задолженность собственников жилья привели к тому, что местные органы исполнительной власти недобросовестно относятся к качеству и объемам предоставления соответствующих услуг населению. В конечном итоге не приводится в необходимое техническое состояние жилищный фонд и коммунальная инфраструктура, не снижаются расходы электроэнергии, топлива, воды.

Важным моментом в деятельности любой организации является работа с дебиторской задолженностью, то есть процесс урегулирования ею, и требует большого внимания со стороны руководителей и менеджеров. Однозначного решения не имеет проблема определения подходов к регулированию дебиторской задолженности, этапов и методов, она зависит от специфики деятельности организации и личных качеств руководства.

Дебиторская задолженность является важным элементом оборотных средств организации наравне с такими элементами, как денежные средства, незавершенное производство и расходы будущих периодов, материально-производственные запасы. Образование дебиторской задолженности почти неизбежно. С дебиторской задолженностью нужно уметь грамотно работать, опираясь как на отечественный опыт, так и на большую практику западных стран, имеющих длительную историю рыночных отношений. Эффективное решение проблем с дебиторской задолженностью и взысканием долгов выполнимо толь-

ко при создании специальной системы контроля, основанной на процессном подходе, а также принципах системности, комплексности. Системный подход дает возможность устранить причины, из-за которых возникает образование дебиторской задолженности. Целями создания системы контроля являются уменьшение рисков организации, а также регуляризация действий и экономия времени при принятии различных управленческих решений. При этом очень важно, чтобы собственник и руководство организации были причастны к системному решению вопросов с дебиторской задолженностью.

Оценка дебиторской задолженности является обязательной операцией при оценке бизнеса в различных целях, а также предметом отдельной оценки как самостоятельного актива для определенных целей. Оценка дебиторской задолженности позволяет организации иметь фактическое представление о имеющихся активах, что обеспечивает финансовую стабильность организации. Оценка задолженности учитывает срок возникновения задолженности, наличие штрафов, пени. Оценка дебиторской задолженности имеет большое значение для урегулирования споров в судебном и в досудебном порядке. Вдобавок оценка дебиторской задолженности является частью финансового исследования состояния организации. Основным принципом оценки задолженности является принцип текущей стоимости денег во времени, процентных ставок, срока и оборачиваемости задолженности.

Таким образом, актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что оценка и регулирование расчетов с дебиторами в настоящее время очень важна, так как платежеспособность организации и его финансовые перспективы во многом зависят от того, насколько быстро активы способны обратиться в наличность или возвратиться для последующего использования.

Цель и задачи исследования. Цель данной выпускной квалификационной работы заключается в том, чтобы на примере конкретной организации, а именно в ТСЖ «Шумайловский» исследовать особенности оценки и регулиро-

вания дебиторской задолженности, а также разработка направлений оптимизации дебиторской задолженности.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи дипломного исследования:

- исследовать теоретические аспекты оценки и регулирования дебиторской задолженности;

- проведение оценки экономического состояния ТСЖ «Шумайловский», её финансовое состояние и платежеспособность;

- исследовать состав, методику регулирования и оценку дебиторской задолженности организации;

- сделать выводы и сформировать рекомендации по совершенствованию оценки и регулирования дебиторской задолженности.

Объектом исследования является некоммерческая организация ТСЖ «Шумайловский». Основная деятельность управление недвижимым имуществом.

Предмет исследования - оценка и регулирование дебиторской задолженности в организации, предъявляемые к ним требования и их документальное оформление.

Основные результаты исследования, выносимые на защиту:

- теоретические положения, определяющие экономическое содержание, классификацию, методы оценки и регулирования дебиторской задолженности;

- оценка экономического и финансового состояния исследуемой организации, в том числе с целью определения кредитоспособности;

- экономическое содержание и оценка дебиторской задолженности;

- рекомендации по совершенствованию оценки и регулирования дебиторской задолженности.

Теоретической и методической основой выполнения выпускной квалификационной работы являются труды отечественных финансистов, нормативно-правовые акты в области финансов, законодательные акты, регулирую-

-щие финансовые аспекты дебиторской задолженности, а также личные качества бакалавра. Для реализации теоретической основы в работе используется монографический и балансовый методы исследования.

В качестве информационной базы использованы регистры бухгалтерского учета дебиторской задолженности, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность ТСЖ «Шумайловский» за последние 3 года.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ И РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

1.1 Экономическое содержание и оценка дебиторской задолженности

В кругообороте финансово-хозяйственной деятельности любой организации формируются следующие обязательства по расчетам: за полученные материальные ценности, полученные услуги и работы перед другими лицами и организациями. Кроме этого образуются задолженности других лиц и организаций по расчетам за проданные им товары, продукцию (работы, услуги) и т. п.

Иными словами, в результате совершающихся фактов хозяйственной жизни существуют и отражаются два главных типа обязательств организации, дебиторские – обязательства, которые появились перед организацией, и кредиторские – обязательства самой организации.

Термин обязательство не имеет однообразия истолкования. Существуют различные подходы к этому термину. Например, определение обязательства содержится в Статье 307 ГК РФ, устанавливающей, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Н.С. Пласкова [37, с. 526] определяет термин обязательство как текущая задолженность компании, возникающая из событий прошлых периодов, урегулирование которой приведет к оттоку из компании ресурсов, содержащих экономические выгоды. Обязательство – это долг или обязанность действовать или выполнять что-либо определенным образом.

Согласно «Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России», обязательство — это существующая на отчетную дату задолженность организации, которая является следствием свершившихся проектов ее хозяйст-

венной деятельности и расчеты по которой должны привести к оттоку активов. Обязательство может возникнуть в силу действия договора или правовой нормы, а также обычаев делового оборота.

Как говорилось ранее главными из основных видов обязательств являются дебиторская и кредиторская задолженность. Связанность дебиторской и кредиторской задолженностей определяет действенность финансового менеджмента и финансовую стабильность организации. Состояние дебиторской и кредиторской задолженности, их качество, размеры оказывают огромное влияние на финансовое состояние организации. По большей части, полученный результат кредиторской задолженности, зависит от полученного результата дебиторской задолженности [14, с. 5].

Кредиторская задолженность есть задолженность организации другим организациям, физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также собственным сотрудникам, образовавшаяся при расчетах за работы и услуги, приобретаемые материально-производственные запасы, при расчетах с бюджетом, а также при расчетах по оплате труда.

Дебиторская задолженность – это такой вид активов, характеризующих сумму долгов, относящихся организации от юридических и физических лиц за поставленные товары, выполненные работы или оказанные услуги, один из самых важных показателей в балансе организации. Для организации дебитора это является бесплатным источником вспомогательных оборотных средств, а для организации – кредитора это удобный случай поддержания и увеличения рынка распространения товаров, работ, услуг. Тем не менее, несвоевременная оплата покупателями своих обязательств, влечет к нехватке денежных средств у организации-поставщика, повышает потребность в оборотных активах для финансирования текущей деятельности, изменяет к худшему ее финансовое состояние [36, с. 37].

В бухгалтерском учете под дебиторской задолженностью, по большей части, понимаются имущественные права, являющиеся одним из объектов гражданских прав.

Управление дебиторской задолженностью – это часть политики организации, предназначенная для выбора условий реализации продукции; совершенствовании размера дебиторской задолженности; по обеспечению ее своевременной инкассации. Система менеджмента дебиторской задолженности организации должна основываться на следующих принципах: непрерывность, возможность прогнозирования, нацеленность на предупреждение негативных изменений на основе оперативного отслеживания состояния объекта. Система включает в себя группу связанных между собой подсистем:

1. Разработка кредитной политики организации.
2. Мониторинг своевременности погашения дебиторами своих обязательств перед организацией.
3. Оценка дебиторской задолженности.
4. Реализация комплекса мероприятий по возврату долгов покупателями и заказчиками.

В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса Российской Федерации: «К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага». Дебиторская задолженность является частью имущества организации, таким образом, право на получение дебиторской задолженности является имущественным правом.

В настоящее время фактически ни один субъект хозяйственной деятельности не существует без дебиторской задолженности, поскольку ее образование и существование проясняется очевидными объективными причинами:

- для организации-должника - это возможность использования дополнительных, вдобавок, бесплатных оборотных средств;
- для организации-кредитора - это расширение рынка сбыта товаров, работ, услуг.

Формирование дебиторской задолженности обуславливается наличием договорных отношений между контрагентами, если не совпадают по времени момент перехода права собственности на товары, работы или услуги и их оплата. Средства, которые входят в состав дебиторской задолженности организации, отвлекаются из участия в хозяйственном обороте, что, разумеется, негативно сказывается на финансовом состоянии организации. Рост дебиторской задолженности может привести к финансовому провалу хозяйствующего субъекта, по этой причине бухгалтерская служба организации должна выбрать надлежащий контроль над состоянием дебиторской задолженности, что даст возможность обеспечить своевременное взыскание средств, входящих в дебиторскую задолженность.

Критерием гарантии финансовой устойчивости организации является превышение суммы дебиторской задолженности над суммой кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность представляет из себя имущественные требования организации к юридическим и физическим лицам, являющиеся ее должниками.

Её можно рассмотреть в нескольких значениях:

- как средство погашения кредиторской задолженности;
- как часть продукции, проданной покупателям, но еще не оплаченной;
- как один из элементов оборотных активов, финансируемых за счет собственных либо заемных средств.

Оборотные средства организации состоит из следующих элементов:

- денежных средств;
- дебиторской задолженности;
- незавершенного производства;
- материально-производственных запасов;
- расходов будущих периодов.

Из чего следует, что дебиторская задолженность - это часть оборотных средств организации.

Дебиторская задолженность может возникнуть не только из-за несвоевременной оплаты покупателям своих обязательств, но и вследствие невыполнения договорных обязательств, излишне уплаченных налогов, взысканных сборов, пеней, выданных денежных сумм под отчет. Дебиторскую задолженность можно разбить на нормальную и просроченную дебиторскую задолженность.

Нормальной дебиторской задолженностью является задолженность за реализацию товаров и услуги, срок оплаты которых не наступил, но право собственности уже перешло к покупателю или поставщику перечислен аванс за поставку товаров или оказание услуг.

Задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в указанный договором срок, является просроченной дебиторской задолженностью. Просроченная дебиторская задолженность также может быть сомнительной и безнадежной. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями [8].

Более содержательно понятие раскрыто в пункте 1 статьи 266 Налогового кодекса Российской Федерации: «сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией».

По окончании срока исковой давности сомнительная дебиторская задолженность переходит в категорию безнадежной задолженности или нереальной к взысканию.

Согласно пункту 2 статьи 266 Налогового кодекса Российской Федерации: «безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации».

Нереальная к взысканию дебиторская задолженность может образоваться по причинам:

- ликвидации должника;
- банкротства должника;
- истечения срока исковой давности без подтверждения задолженности со стороны должника;
- наличия денежных средств на счетах в «проблемном» банке. Здесь может быть две разновидности:

1. Если после вынесения арбитражным судом постановления о ликвидации банка денежных средств для погашения дебиторской задолженности не хватает, то такая дебиторская задолженность признается нереальной к взысканию и соответственно подлежит списанию на финансовые результаты;

2. Если вместо ликвидации банка предусматривается его реструктуризация, то организация должна создать резерв по сомнительным долгам и ждать восстановления банком платежеспособности;

3. Невозможности взыскания судебным приставом-исполнителем по решению суда суммы долга (например, если имущество организации находится на праве оперативного управления).

Исходя от предполагаемых сроков погашения дебиторская задолженность делится на:

- краткосрочную (погашение которой ожидается в течение года после отчетной даты);

- долгосрочную (погашение которой ожидается не ранее чем через год после отчетной даты).

В отношении просроченной дебиторской задолженности разумно использовать отсрочку или рассрочку платежа, производить расчеты акциями, векселями и применять бартер.

При предоставлении отсрочки или рассрочки платежа следует учитывать деловую репутацию и платежеспособность контрагента.

Специфика деятельности организаций жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ) предопределяет наличие не только общих долгов, связанных с деятельностью любой организации, но также и отраслевых задолженностей, в частности, связанных с оплатой коммунальных услуг. При этом дебиторская задолженность товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) имеет цепочку особенностей, отличающих ее от других категорий дебиторской задолженности. Нормативными документами в составе дебиторской задолженности принято выделять:

- долги потребителей жилищно-коммунальных услуг: нанимателей жилых помещений, собственников жилых помещений, а также бюджетных, промышленных организаций и прочих потребителей;

- задолженность бюджетов всех уровней по финансированию организаций жилищно-коммунального хозяйства, которое направлено на возмещение убытков от реализации услуг по регулируемым ценам, на возмещение разницы в тарифах на жилищно-коммунальные услуги, возмещение льгот и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг, предоставленных гражданам;

- долги бюджета по финансированию расходов, вызванных производственной деятельностью, не предусмотренных при установлении экономически обоснованного тарифа.

У организаций ЖКХ дебиторская задолженность отвлекает свободные денежные средства из оборота, что приводит не только к дефициту бюджета

намеченных расходов, но также является причиной возникновения кредиторской задолженности.

С информацией о дебиторской и кредиторской задолженности можно ознакомиться в «Бухгалтерском балансе» (Приложение А) и в развернутом виде в «Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах» в разделе «Дебиторская и кредиторская задолженность». По строке 1230 бухгалтерского баланса отражается итоговая сумма дебиторской задолженности и по строке 1520 бухгалтерского баланса – итоговая сумма кредиторской задолженности. Содержание бухгалтерской формы отчетности «Пояснениях к бухгалтерскому балансу» и «отчету о финансовых результатах» предполагает возможность группировки дебиторской и кредиторской задолженности:

- по направлениям возникновения и погашения обязательств;
- по видам долгосрочной и краткосрочной задолженности;
- о наличии дебиторской и кредиторской задолженности по наименованиям хозяйствующих субъектов.

Важным процессом, представляющим собой определение рыночной стоимости дебиторской задолженности на дату оценки, является оценка дебиторской задолженности. Она реализуется с учетом сроков её возникновения, формирования, погашения, а также юридических оснований и прав, по причине которых данная задолженность образовалась, и обремененности задолженности штрафами и пеней в различных случаях.

Выделяют наиболее существенные факторы, учитываемые при оценке дебиторской задолженности:

- наличие обеспечения по соответствующему обязательству;
- наличие претензий организации-дебитора по количеству и качеству поставленной ему продукции;
- финансовое состояние организации-дебитора [26, с. 41].

Также он приводит перечень необходимых документов и информации для оценки:

- платежные документы договорам, при исполнении или ненадлежащем исполнении которых, возникла задолженность;
- документы о движении материальных ценностей (накладные, акты передачи и т.п.);
- переписка с контрагентами по вопросу урегулирования взаимных требований;
- судебные решения (если есть).

При оценке дебиторской задолженности в условиях процедур метода скорректированных чистых активов необходимо осуществлять адекватные корректировки по отношению к кредиторской задолженности, также, как и ко всем другим обязательствам организации. Здесь нужно не забывать о таких моментах как:

- к обязательствам организации по отношению к ее кредиторам принимается такой же принцип корпоративных финансов, какой принимается и по отношению к собственной дебиторской задолженности: деньги, которые будут получены или уплачены завтра, стоят дешевле денег, полученных или уплаченных сегодня;

- просроченная свыше 3 лет кредиторская задолженность списывается в доход организации, что при прочих равных условиях является причиной увеличение налога на прибыль;

- рыночная стоимость обязательств организации не может превосходить рыночную стоимость ее активов.

Последний момент нередко остается без внимания, что в ряде случаев (при оценке компаний, рыночная стоимость активов которой ниже балансовой стоимости активов) может приводить к неверным результатам оценки в рамках метода скорректированных чистых активов.

Существенное значение имеет своевременное и полное выявление должников организации, достоверное и обоснованное отражение дебиторской задолженности на счетах бухгалтерского учета и контролирование ее погашения.

Четкое знание и соблюдение правил списания дебиторской задолженности может гарантированно обезопасить организации от привлечения к ответственности за нарушение налогового законодательства, при исчислении налога на прибыль, налога на добавленную стоимость.

По существу, часто возникают ситуации, когда по тем или иным причинам организация не имеет возможности взыскать долги с контрагентов. В таком случае дебиторская задолженность сохраняется на долгие месяцы и годы. Обычно такие ситуации возникают из-за неплатежеспособности должника либо недобросовестности организаций, которые стремятся таким способом вывести существенно значительные денежные средства из-под налогообложения.

На основании данных аналитического учета по счетам учета расчетов можно оценивать состояние расчетов организации с другими хозяйствующими субъектами. Выявленное по каждому контрагенту дебетовое сальдо составляет дебиторскую задолженность.

При образовании задолженности по денежному обязательству следует класть в основу то, что в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации требования кредитора ограничиваются не только суммой основного долга, но и то, что в составе денежного обязательства учитываются также финансовые санкции, подлежащие уплате по договору, и расходы кредитора по получению исполнения обязательства.

Статья 319 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга».

Выявление непогашенной своевременно дебиторской задолженности осуществляется как правило в ходе инвентаризации имущества и финансовых обязательств организации. Инвентаризация расчетов с дебиторами напрямую связана с проверкой правильности и обоснованности, числящихся на счетах бухгалтерского учета сумм дебиторской задолженности.

После проведенной оценки можно выявить две группы обязательств:

- задолженности, которые будут погашены;
- долги, нереальные для взыскания.

Существует достаточно случаев образования дебиторской задолженности. Например, товар был отгружен покупателю (все работы и услуги выполнены), а деньги за него не поступили; поставщику был перечислен аванс, а товары в счет этого аванса так и не были получены; подотчетное лицо не отчиталось за выданные под отчет средства, бюджетом или внебюджетным фондом не возвращены (не зачтены) излишне уплаченные суммы налогов.

Посредством всесторонней систематизации современной информации по данному вопросу Т.Н. Алексанова и Н.П. Бирюкова [13, с. 113] рекомендуют проводить оценку дебиторской и кредиторской задолженности в два этапа:

- оценка динамики и структуры дебиторской и кредиторской задолженности;
- оценка оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности;

Дальше необходимо рассмотреть изменение величины дебиторской задолженности в целом и по отдельным ее видам, а также выяснить различные факторы, оказавшие влияние на динамику показателей, причины изменения дебиторской задолженности, период оборачиваемости средств в дебиторской задолженности.

Значительное и быстрое увеличение дебиторской задолженности и ее доли в имуществе организации может свидетельствовать о неосмотрительной кредитной политике организации по отношению к покупателям, либо об увеличении объема продаж, либо неплатежеспособности и банкротстве части покупателей. В то же время считается важным отметить, что, с другой стороны, организация может сократить отгрузку продукции, тогда счета дебиторов уменьшатся. Следовательно, рост дебиторской задолженности не всегда оценивается отрицательно.

Политика контроля дебиторской задолженности представляет собой часть общей политики управления оборотными средствами и маркетинговой политики организации, нацеленной на решение объема реализации продукции и заключающейся в оптимизации общего размера этой задолженности и обеспечении современной ее инкассации.

Т.В. Крамаренко, М.В. Нестеренко и А.В. Щенников [29, с. 90] рекомендуют на первом этапе исследования оценить уровень дебиторской задолженности организации и его динамику в предшествующем периоде. Также они предлагают следующие формулы для исследования:

Оценка данного уровня осуществляется на основе определения коэффициента отвлечения оборотных активов в дебиторскую задолженность, который рассчитывается по данной формуле:

$$КОА_{ДЗ} = \frac{ДЗ}{ОА},$$

где $КОА_{ДЗ}$ – коэффициент отвлечения оборотных активов в дебиторскую задолженность;

ДЗ – общая сумма дебиторской задолженности организации (или сумма задолженности отдельно по товарному и потребительскому кредиту);

ОА – общая сумма оборотных активов организации.

На втором этапе оценки предлагается определить средний период инкассации дебиторской задолженности и количество ее оборотов в рассматриваемом периоде.

Средний период инкассации дебиторской задолженности определяет ее роль в фактической продолжительности финансового и общего цикла организации. Такой показатель рассчитывается по следующей формуле:

$$ПИ_{ДЗ} = \frac{ДЗ}{Ос},$$

где $ПИ_{ДЗ}$ – средний период инкассации дебиторской задолженности организации;

ДЗ – средний остаток дебиторской задолженности организации (в целом или отдельных ее видов) в рассматриваемом периоде;

Оо – сумма однодневного оборота по реализации продукции в рассматриваемом периоде.

Количество оборотов дебиторской задолженности характеризует скорость обращения инвестированных в нее средств в течение конкретного периода. Этот показатель рассчитывается по следующей формуле:

$$КО_{ДЗ} = \frac{ОР}{ДЗ},$$

где КО_{ДЗ} – количество оборотов дебиторской задолженности организации в рассматриваемом периоде;

ОР – общая сумма оборота по реализации продукции в рассматриваемом периоде;

ДЗ – средний остаток дебиторской задолженности организации (в целом или отдельных ее видов) в рассматриваемом периоде.

Также предлагается рассмотреть состав просроченной дебиторской задолженности, в котором выделяют сомнительную и безнадежную задолженность.

В процессе этой оценки используются следующие показатели: коэффициент просроченности дебиторской задолженности и средний «возраст» просроченной (сомнительной, безнадежной) дебиторской задолженности.

Коэффициент просроченной дебиторской задолженности раскрывается по следующей формуле:

$$КП_{ДЗ} = \frac{ДЗ_{пр}}{ДЗ},$$

где КП_{ДЗ} – коэффициент просроченной дебиторской задолженности;

ДЗ_{пр} – сумма дебиторской задолженности, неоплаченной в предусмотренные сроки;

ДЗ – общая сумма дебиторской задолженности организации.

Средний «возраст» просроченной (сомнительной, безнадежной) дебиторской задолженности определяется по следующей формуле:

$$ВП_{ДЗ} = \frac{ДЗ_{пр}}{Оо},$$

где $ВП_{дз}$ – средний «возраст» просроченной (сомнительной, безнадежной) дебиторской задолженности;

$ДЗ_{гр}$ – средний остаток дебиторской задолженности, неоплаченной в срок (сомнительной, безнадежной) в рассматриваемом периоде;

$Оо$ – сумма однодневного оборота по реализации в рассматриваемом периоде.

На последнем этапе оценки определить сумму эффекта, полученного от инвестирования средств в дебиторскую задолженность. Для этого сумму дополнительной прибыли, полученной от увеличения объема реализации продукции за счет предоставления кредита, сопоставляют с суммой дополнительных затрат по оформлению кредита и инкассации долга, а также прямых финансовых потерь от невозврата долга покупателями (безнадежная дебиторская задолженность, списанная в связи с неплатежеспособностью покупателей и истечением сроков исковой давности). Расчет данного эффекта осуществляется по следующей формуле:

$$\mathcal{E}_{дз} = П_{дз} - ТЗ_{дз} - ФП_{дз}.$$

где $\mathcal{E}_{дз}$ – сумма эффекта, полученного от инвестирования средств в дебиторскую задолженность по расчетам с покупателями;

$П_{дз}$ – дополнительная прибыль организации, полученная от увеличения объема реализации продукции за счет предоставления кредита;

$ФП_{дз}$ – сумма прямых финансовых потерь от невозврата долга покупателями.

Наряду с абсолютной суммой эффекта в процессе этой оценки может быть определен и относительный показатель – коэффициент эффективности инвестирования средств в дебиторскую задолженность. Этот коэффициент рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{э_{дз}} = \frac{\mathcal{E}_{дз}}{ДЗ_{гр}},$$

где $К_{э_{дз}}$ – коэффициент эффективности инвестирования средств в дебиторскую задолженность по расчетам с покупателями;

Э_{дз} – сумма эффекта, полученного от инвестирования средств в дебиторскую задолженность по расчетам с покупателями в определенном периоде;

Д_{зрп} – средний остаток дебиторской задолженности по расчетам с покупателями в рассматриваемом периоде.

Из вышесказанного следует, что для успешной хозяйственной деятельности организации, важным фактором является оценка дебиторской задолженности, так как она может обладать стоимостью, которая будет играть существенную роль в осуществлении производственной и предпринимательской деятельности организации.

1.2 Проблемы регулирования и оптимизации структуры дебиторской задолженности

Одним из условий успешной работы организации является результативное использование дебиторской задолженности, так как оно создает условия для увеличения финансовых возможностей фирмы и дальнейшего роста бизнеса.

Дебиторская задолженность возникает уже при заключении сделки с контрагентом. Поэтому одной из причин возникновения дебиторской задолженности является заключение договоров с отсрочкой платежей, из этого следует, что для недопущения роста дебиторской задолженности, организации необходимо оптимизировать условия заключения договоров. При заключении договоров на продажу продукции или оказание услуг преимущественной должна стать предоплата.

Организации необходимо постоянно держать дебиторскую задолженность под контролем. Существует множество способов сократить дебиторскую задолженность. Например, составлять счета на оплату, перепродажу права на взыскание долгов и проводить оценку финансового положения контрагентов. Но оценка дебиторов, работа с авансами, страхование задолженности и другие совершенно не всегда допускают защиту от дебиторской задолженности. Ко-

нечно можно незамедлительно подать в суд, но лучше поддержать контрагента и предложить ему общедоступные способы погашения задолженности, например, бартер или отсрочку платежа.

Независимо от причин возникновения дебиторской задолженности, избежать ее появления невозможно, поэтому организации необходим альтернативные источники финансирования, одним из них является факторинг. Факторинг - финансовая комиссионная операция по переуступке дебиторской задолженности факторинговой организации (фактору). Механизм факторинга заключается в следующем: организация переуступает факторинговой компании (фактору) возникшую у него дебиторскую задолженность, фактор выплачивает организации аванс (до 95% от переуступленной суммы). После перевода денег за поставленный товар дебитором на счет фактора, фактор выплачивает организации остаток задолженности за вычетом процентов за пользование авансом и комиссией за дополнительные услуги. Если дебитор по каким-то причинам отказывается платить, возможны два варианта. Либо кредитные риски, связанные с расчетами с дебиторами, несет клиент – эта схема называется факторинг с регрессом. В этом случае он возвращает фактору авансовый платеж плюс проценты, начисленные за время его использования. Либо все риски фактор принимает на себя – факторинг без регресса, и тогда клиент возвращать ничего не должен [18, с. 49].

Факторинг обладает рядом преимуществ, которые делают его весьма привлекательным финансовым инструментом для организаций:

1. Простота получения денег по факторингу (покупка факторинговой компанией не обязательств клиента, а его дебиторской задолженности с выплатой организации сразу до 95% денежных средств от ее величины)
2. Отсутствие залога и наличия позитивной истории организации (необходимых при оформлении кредитов и займов).
3. Получение финансирования организацией во время быстрого роста его бизнеса.

4. Факторинг позволяет организации существенно снизить или совсем избавиться от кредитных рисков, связанных с отсрочкой платежа, что в свою очередь дает возможность ему предложить своим потребителям более выгодные условия.

5. Факторинг позволяет организации избавиться от многих проблем, связанных с управлением дебиторской задолженностью и т.д.

Таким образом, факторинг является привлекательным инструментом для всех групп организаций независимо от размера. Для малых - поскольку позволяет им получать финансирование без залога. Для средних организаций в факторинге более важно страхование рисков и административное управление дебиторской задолженностью. Крупным организациям факторинг позволяет уменьшить дебиторскую задолженность без увеличения кредиторской, что особенно актуально, если организация намерено собирается привлечь инвесторов. Кроме того, для крупных организаций всегда актуален вопрос избавления от дебиторской задолженности.

Для ТСЖ действенным инструментом, который позволит снизить риск возникновения просроченной дебиторской задолженности, является система начисления пеней и штрафов за нарушение сроков оплаты, установленных графиком погашения задолженности. ТСЖ может взыскивать пени с должников по коммунальным платежам, несвоевременно и не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги, кредитором за каждый день просрочки на основании статьи 155 ЖК РФ.

Но наиболее эффективным способом принудительного взыскания коммунальных платежей является все же обращение в суд. До подачи заявления на выдачу судебного приказа следует направить письменное уведомление должникам об имеющейся задолженности по платежам с предложением добровольного погашения к определенной дате. Фактически большая часть должников, получив данное уведомление, погашают задолженность. На оставшихся должников, которые так и не погасили задолженность в обозначенный срок, следует подать заявление на выдачу судебного приказа в суд.

Во избежание накопления безнадежной дебиторской задолженности можно выделить следующие мероприятия:

- ежедневный или еженедельный мониторинг недисциплинированных клиентов и собственников жилья. Потребуется систематический сбор и оценка информации по контрагентам;
- организация обязана иметь максимальное количество информации о покупателе: контакты, адреса, данные руководителей, банковские реквизиты, информацию о возможных партнерах организации-покупателя. Это в дальнейшем упростит процесс взыскания задолженности дебиторов;
- при заключении договора о сотрудничестве следует внимательно работать над соответствующими пунктами: о сроках оплаты, штрафные санкции при просрочках на определенное количество дней, судебные иски и т. д. При составлении договора лучше воспользоваться юридической консультацией;
- еженедельная отчетность о проделанной работе по взысканию долгов председателю. Это значительно упростит процедуру контроля над текущей ситуацией с дебиторами и поможет избежать потери финансовых активов.

Также организация обязана создавать резерв по сомнительным долгам, если предвидится восстановление платежеспособности дебитором. Как говорилось ранее, сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Правление ТСЖ должно обосновать формирование резервного фонда перед членами товарищества. Иначе собственники помещений не будут уплачивать дополнительные взносы. В деятельности каждого товарищества часто возникают форс-мажорные обстоятельства, которые влекут за собой непредвиденные расходы. Одним из таких расходов являются неплатежи собственников, в

результате которых у товарищества образуется задолженность перед поставщиками коммунальных ресурсов и обслуживающими организациями.

Ф.Н. Филина [48, с. 9] отмечает, что организациям необходимо следить за состоянием расчетов с дебиторами, проводить с ними сверку взаиморасчетов. В случае выявления суммы задолженности ее нужно предъявить должнику, попытаться эту сумму истребовать с него. Если в течение срока исковой давности долг с дебитора взыскать не удалось или должник ликвидирован, сумма дебиторской задолженности списывается с баланса.

Если же дебиторскую задолженность не удалось взыскать, то обязательной процедурой для всех организаций независимо от их организационно-правовой формы является списание просроченной дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность должна быть истребована для недопущения искажения данных бухгалтерского баланса и обеспечения финансовой устойчивости организации.

2 ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ»

2.1 Местоположение, правовой статус и виды деятельности организации

ТСЖ «Шумайловский» создано в декабре 2005 года инициативной группой собственников квартир, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов.

Полное официальное наименование Товарищества - Товарищество собственников жилья «Шумайловский», сокращенное наименование - ТСЖ «Шумайловский». Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме.

Юридический адрес ТСЖ «Шумайловский»: Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Шумайлова, дом 20. ТСЖ является юридическим лицом, имеет собственную печать, реквизиты, расчетный и специальный счета в банке. Фирменного товарного знака ТСЖ не имеет.

Целью деятельности ТСЖ является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. Регулирование деятельности товарищества осуществляется на основе Жилищного кодекса РФ.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ «Шумайловский» доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов и направляется в специальные целевые фонды, предусмотренные уставом товарищества.

Основными видами деятельности ТСЖ являются:

- совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме;

- обеспечение владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном жилом доме;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Деятельность в ТСЖ осуществляется в объеме предоставленных ему прав и возложенных на него обязанностей. Для эффективного осуществления деятельности ТСЖ, товарищество наделяется довольно широким кругом прав (ст.ст.137,151,152 ЖК РФ и др.). Права ТСЖ исходят из целей его деятельности.

Также не менее важным правом ТСЖ является право заключать договор управления многоквартирным домом. Вместе с тем законодатель наделил ТСЖ правом заключать договоры обеспечивающие управление многоквартирным домом (например, договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме), и любые другие сделки, отвечающие целям ТСЖ и не нарушающие прав жильцов (п.1 ч.1 ст.137 ЖК РФ, п.5 ч.2 ст.137 ЖК РФ).

ТСЖ создали не для целей получения прибыли и вся возможная прибыль направляется на обслуживание дома. И, следовательно, статье 50 ГК РФ ТСЖ осуществляет предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью в ТСЖ признается приносящее прибыль оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества.

2.2 Организационное устройство и структура управления организации

Высшим органом управления собственников жилья является Общее собрание членов товарищества, оно образовывается в порядке, установленном уставом товарищества.

На рисунке 2.2 изображена организационная структура ТСЖ «Шумайловский».

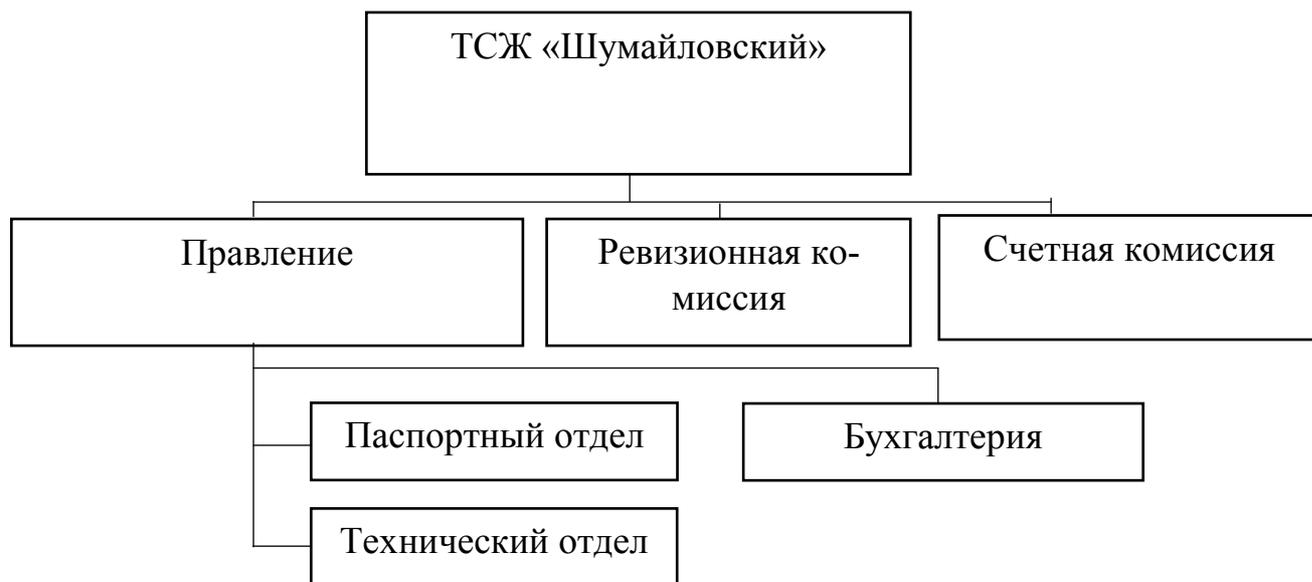


Рисунок 2.2 – Организационная структура ТСЖ «Шумайловский»

Организационную структуру управления товарищества определяет собрание участников. Она зависит от количества участников, площади МКД, состояния общедомового имущества и коммуникаций и др. В ТСЖ созданы органы управления, к которым относятся общее собрание участников и правление. В ТСЖ «Шумайловский» созданы паспортный (паспортист -1 чел.) и технический отделы (уборщик-дворник – 1 чел., электрик – 1 чел., слесарь-сантехник – 1 чел., дежурные по дому – 4 чел.), Бухгалтерия (главный бухгалтер – 1 чел.). Функции юридического отдела и аварийной службы выполняются специализированным организациям на договорной основе.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья «Шумайловский» выполняет ряд обязанностей:

- 1) вносит изменения в устав товарищества и утверждает устав товарищества в новой редакции;
- 2) принимает решения о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избирает членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, а также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества;
- 4) устанавливает размер обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) утверждает порядок образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждает отчетов об использовании таких фондов;
- 6) определяет направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 7) утверждает годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчет о выполнении такого плана;
- 8) принимает и изменяет по представлению председателя правления товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников ТСЖ, положения об оплате их труда;
- 9) определяет размер вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

Правление товарищества изначально направлено на организацию управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, организацию надлежащего содержания общего имущества и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Вдобавок в ТСЖ «Шумайловский» избрана общим собранием членов товарищества ревизионная комиссия. В состав ревизионной комиссии товарище-

ства собственников жилья не входят члены правления товарищества. Отчет ревизионной комиссии представлен в Приложении К.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

Проводит один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества:

- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Также в ТСЖ избрана счетная комиссия. Комиссия является выборным органом товарищества. Обязанности Комиссии включают в себя:

- определение кворума Общего собрания;

- подсчет голосов и подведение итогов голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня Общего собрания;

- разъяснение вопросов, возникающих в связи с реализацией членами ТСЖ права голоса на Общем собрании;

- разъяснение порядка голосования по вопросам, выносимым на голосование;

- обеспечение установленного порядка голосования и прав членов ТСЖ при голосовании;

- фиксирование итогов голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня Общего собрания;

- составление Протоколов об итогах голосования посредством опроса в письменной форме;

- иные функции, вытекающие из задач Комиссии.

На рисунке 2.3 изображена структура управления в ТСЖ «Шумайловский».

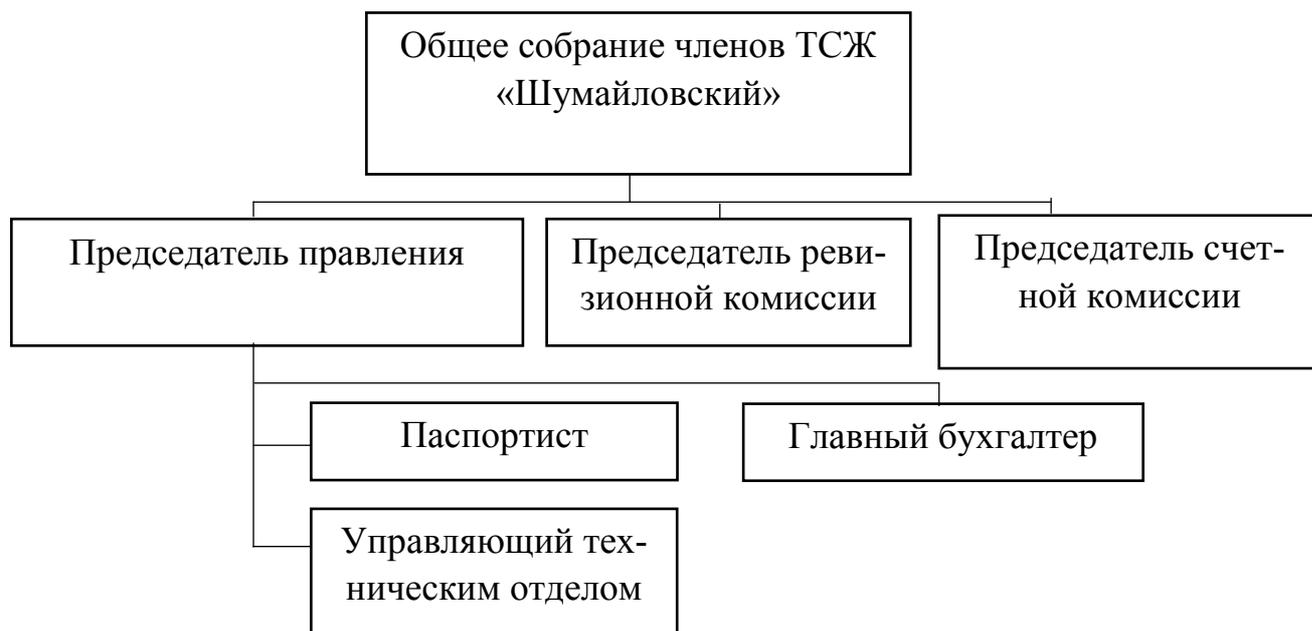


Рисунок 2.3 – Структура управления в ТСЖ «Шумайловский»

Как говорилось ранее, председателя ТСЖ избирает Общее собрание членов товарищества. Работу председателя ТСЖ можно сравнить с деятельностью руководителя любой другой организации.

Согласно положениям Жилищного кодекса, полномочия председателя ТСЖ «Шумайловский» включают в себя обеспечение выполнения правлением товарищества всех его обязанностей. Жилищный кодекс наделяет его определёнными полномочиями, регламентирует порядок его деятельности, замещения должности и освобождения от неё.

Должность председателя правления ТСЖ является выборной. Срок его полномочий определяется в соответствии с уставом товарищества. Переизбрание председателя ТСЖ относится к обязанностям собрания собственников. В ходе своей работы председатель ТСЖ выполняет следующие функции:

- обеспечение исполнения решений, принятых правлением;
- отдача распоряжений и указаний должностным лицам ТСЖ; совершение действий от имени товарищества без доверенности;
- подпись платёжных документов и совершение сделок;

- разработка и представление для утверждения общим собранием либо правлением правил внутреннего распорядка для работников, занимающихся обслуживанием дома.

Размер зарплаты работников, занимающихся содержанием и ремонтом жилья, как и вознаграждение председателя ТСЖ, также утверждены общим собранием.

При таком штате система управления в ТСЖ «Шумайловский» достаточно эффективна. И в создании нового устройства данной системы нет необходимости.

Вышеназванные стратегические направления реализуются в правовом поле:

- в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрирован земельный участок на праве общей долевой собственности;

- к типовым договорам поставщиков коммунальных услуг согласована поправка, которая подчеркивает, что ТСЖ действует на условиях представительства;

- исключены расчеты наличными;

- автоматизированы бухгалтерский учет и начисление коммунальных платежей;

- исключены доверительные (без оформления договоров) отношения с арендаторами;

- утвержден внутренний регламент по учетной политике для целей бухгалтерского и налогового учета;

- обеспечено хранение документов.

2.3 Основные экономические показатели деятельности организации и показатели, характеризующие ее финансовое состояние и платежеспособность

Основные экономические показатели работы организации позволяют обобщить результаты ее деятельности за 2013 - 2015 гг., выявить сложившиеся тенденции и определить перспективу дальнейшего развития.

В таблице 2.1 представлены сведения по исполнению финансового плана, по которым можно определить уровень и направление специализации организации.

Таблица 2.1 – Сведения по исполнению финансового плана ТСЖ «Шумайловский» за 2015г.

№ п/п	Статья	Доход (руб.)		Расход (руб.)		Баланс (руб.)	
		План	Факт	План	Факт	План (гр.2-гр.4)	Факт (гр.3-гр.5)
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Целевые взносы собственников						
1.1	Управление, содержание МКД*	2172797-00	2154947-31	2172797-00	2152559-00	0-00	+2388-31
1.2	Коммунальные услуги (ресурсы), в том числе:	2760672-04	3192253-93	2760672-04	2987906-88	0-00	+204127-39
1.2.1	Холодная вода и сточные воды	247869-64	255186-75	247869-64	274444-32	0-00	-19257-57
1.2.2	Тепловая энергия	1514683-80	1978007-31	1514683-80	1764146-56	0-00	+213641-09
1.2.3	Электроэнергия	998118-60	959059-87	998118-60	949316-00	0-00	+9743-87
1.3	Услуги службы дежурных	437307-66	438595-12	437654-00	435656-00	-346-34	+2939-12
2.	Работы по благоустройству и ремонту общего имущества, оплаченные из Резервного фонда.	0-00	0-00	86000-00	82890-00	-86000-00	-82890-00
	Итого по начисленным целевым взносам и расходам	5370776-70	5785796-36	5457123-04	5659011-88	-86346-34	+126564-82
3.	Хозяйственная деятельность	190000-00	184367-39	11400-00	11062-00	178600-00	178938-00
	Итого по доходам и расходам	5560776-70	5970165-75	5468523-04	5670073-88	+92253-66	+305502-82

Продолжение таблицы 2.1

	1	2	3	4	5	6	7
4.	Подлежит возвра- ту собственникам за отопление по итогам 2015 г.	0-00	0-00	0-00	122522-36	0-00	-122522-36
5.	Подлежит возвра- ту по субсидиям за отопление по итогам 2015				91118-73	0-00	-91118-73
6.	Направлено в Ре- зервный фонд					-92253-66	-91861-73
6	Резервный фонд на начало 2015 г.	359963-68	359963-68				
7	Резервный фонд на начало 2016 г.			452217-34	451825-41		
	Всего по доходам и расходам	5920740- 38	6330129- 43	5920740- 38	6330129-43	0-00	0-00
	Дебиторская за- долженность соб- ственников	234701-26	234701-26	0-00	245947-58	-234701-26	+11246-32
	Кредиторская за- долженность на начало 2015 г. (вознаграждение Председателя)				200000-00		
	Кредиторская за- долженность на начало 2016 г. (вознаграждение Председателя)				140000-00		

*МКД – многоквартирный дом

По данным из таблицы можно сделать следующие выводы:

1. Положительный баланс по статье «Электроэнергия» обусловлен значительным доначислением в 2015 г. платы за электроснабжение по кв. 101
3. Положительный баланс по статье «Тепловая энергия» связан с тем, что 2015 г. относительно 2014 г. был значительно теплее. Возврат излишне начисленной платы за отопление собственникам произведён в январе 2016 г. Перерасчёт по субсидиям будет произведён в 1 квартале.
4. Сверхнормативное потребление воды на ОДН возможно из-за некорректной работы водомеров с истёкшими сроками поверки.
5. Начисленный объём доходов за 2015 г. составил 5970165-75 рублей, фактический объём расходов – 5670073-88 рублей. Превышение доходов над расходами составляет +305502-82 руб., из которых подлежит возврату:

- собственникам 122522-00 руб.

- в бюджет 91118-00 руб.

6. В доходной части плана учтены денежные средства, добавляемые из прошлого периода - Резервный фонд на начало 2015 г.

7. В расходной части плана отражено состояние Резервного фонда на начало 2016 г. - 451825-41 руб.

8. Просроченная дебиторская задолженность со стороны собственников увеличилась по сравнению с 2014 г. на 11246-32 руб., и составляет 245947-58 руб. (4% от начисленного)

9. Для недопущения возникновения кредиторской задолженности у ТСЖ за потреблённые коммунальные ресурсы и погашения кредиторской задолженности требуется:

- минимизация дебиторской задолженности путём применения норм 307-ФЗ от 03.11.2015 г. (начисление пени за просроченную задолженность);

- переход на оплату выполненных работ и услуг (зарплата штатных работников, служба дежурных) по мере поступления средств со стороны собственников за расчётный период (в середине месяца).

- своевременность выставления счетов собственникам и «арендаторам» для оплаты потреблённых жилищно-коммунальных и прочих услуг (не позднее последнего дня текущего месяца).

- увеличение размеров Резервного фонда за счёт средств от хозяйственной деятельности.

В таблице 2.2 представлены основные показатели работы ТСЖ «Шумайловский». Основные экономические показатели работы организации позволяют обобщить результаты ее деятельности за 2013 - 2015 гг.

Таблица 2.2 – Основные показатели деятельности ТСЖ «Шумайловский»

Показатели	2013г.	2014г.	2015г.	2015г. в % к 2013г.
------------	--------	--------	--------	---------------------

1	2	3	4	5
А. Целевые взносы:	-	-	-	-
1. Управление, содержание МКД, тыс. руб.	2 004	1806	2 152	107,38
2. Коммунальные услуги, тыс. руб.	2 362	2650	2 987	126,46
2.1. Холодная вода и сточные воды, тыс. руб.	223	259	274	122,87
2.2. Тепловая энергия, тыс. руб.	1 242	1480	1 764	142,03
2.3. Электроэнергия, тыс. руб.	897	910	949	105,80
3. Услуги службы дежурных, тыс. руб.	385	401	435	112,99
Б. Экономические показатели:				
1. Доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, тыс. руб.	175	191	184	105,14
2. Прибыль (убыток) до налогообложения (+,-), тыс. руб.	175	191	184	105,14
3. Чистая прибыль (убыток) (+,-), тыс. руб.	175	191	184	105,14

Оценка основных показателей, представленных в таблице 2.2, говорит о том, что в целом товарищество работает устойчиво: серьезных колебаний среди показателей нет.

Повышение расходов обусловлено повышением тарифа на тепловую энергию во 2 полугодии 2015 г. При этом часть расходов была покрыта за счёт предоставленных субсидий.

Расходы на жилищно-коммунальные услуги в указанном периоде возрастают (управление, содержание МКД – на 7%, коммунальные услуги – на 26%). Рост тарифов обусловлен несколькими причинами. Например, инфляцией. В тарифе на содержание жилья, помимо работ и зарплат дежурным, уборщице, сантехнику, высока доля затрат на электроэнергию, отопление и теплоэнергию, которая выросла на 42%). Также сверхнормативным потреблением воды на ОДН, которое возможно из-за некорректной работы водомеров с истёкшими сроками поверки.

В приложениях Б, В, Г и Д приведены тарифы за 3 года и их расчет.

В таблице 2.3 раскрываются показатели эффективности использования в хозяйстве трудовых ресурсов в 2013 – 2015 гг.

Таблица 2.3 – Показатели эффективности использования трудовых ресурсов организации

Показатели	2013г.	2014г.	2015г.	2015г. в % к 2013г.
А. Показатели эффективности использования трудовых ресурсов				
1. Затраты труда, тыс. чел.-час. в т.ч. в жилищно-коммунальное хозяйство	6	6	6	100
2. Производительность труда, тыс. руб./чел.-час., в т.ч. в жилищно-коммунальное хозяйство	0,324	0,339	0,364	112,35
3. Фонд оплаты труда, тыс. руб.	488	476	574	
4. Доходы на 1 руб. оплаты труда, руб.	3,9	4,2	3,8	97,44

Данные таблицы 2.3 свидетельствуют, прежде всего, о том, что главной целью ТСЖ является не получение прибыли. Все полученные доходы используются на мероприятия целевого назначения, а именно: содержание и ремонт жилья, текущий ремонт, аттестацию кадров, на покрытие убытков и т.п.

Оценка ликвидности, платежеспособности и финансовой устойчивости представлен в таблице 2.4.

Таблица 2.4 – Показатели ликвидности, платежеспособности и финансовой устойчивости организации

Показатели	Нормальное ограничение	На конец года			2015г. в % к 2013г.
		2013г.	2014г.	2015г.	
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент покрытия (текущей ликвидности)	≥ 2	2,87	2,38	2,87	100
2. Коэффициент абсолютной ликвидности	$\geq (0,2 \div 0,5)$	0,77	0,52	1,02	132,5
3. Коэффициент быстрой ликвидности (промежуточный коэффициент покрытия)	≥ 1	2,31	2,38	2,87	0,56
4. Наличие собственных оборотных средств, тыс. руб.	_____	1071	733	798	74,5

Продолжение таблицы 2.4

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

5. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат, тыс. руб.	_____	1224	1266	1643	134,2
6. Излишек (+) или недостаток (-), тыс. руб.:	_____	789	733	1071	135,7
а) собственных оборотных средств					
б) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат	_____	1215	1266	1643	135,2
7. Коэффициент автономии (независимости)	$\geq 0,5$	0,65	0,58	0,65	0,12
8. Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	≤ 1	0,53	0,73	0,53	100
9. Коэффициент маневренности	$\geq 0,5$	1	1	1	100
10. Коэффициент обеспеченности собственными источниками финансирования	$\geq 0,1$	0,65	0,58	0,65	100
11. Коэффициент соотношения собственных и привлеченных средств	≥ 1	0,53	0,73	0,53	100
12. Коэффициент финансовой зависимости	$\leq 1,25$	0,35	0,42	0,35	100

Рассматривая таблицу 2.4 видно, что коэффициент покрытия отражает способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт только оборотных активов. Нормальные значения имеют только показатели коэффициент абсолютной ликвидности и коэффициент быстрой ликвидности, а коэффициент покрытия (текущей ликвидности) ниже оптимального уровня. Это говорит о финансовом риске, связанном с тем, что ТСЖ не в состоянии стабильно оплачивать текущие счета.

Организация располагает собственными оборотными средствами, причем их величина убывает – на 273 тыс. руб. за 3 года или на – 25,5%, Общая величина основных источников формирования запасов и затрат возросла на 419 тыс. руб. или на 34,2% за 3 года. Положительный показатель собственных оборотных средств крайне благоприятно характеризует финансовое положение организации.

Следующие коэффициенты отражают низкую степень независимости ТСЖ «Шумайловский» от внешних источников финансирования. Следует

заметить, что показатели финансовой устойчивости практически не изменяются во времени. ТСЖ, как правило, получает недостаточный объем целевого финансирования. Рост задолженности собственников МКД может привести к приостановке деятельности ТСЖ.

2.4 Оценка состояния финансовой работы в организации

Финансовую работу С.Е. Витун и А.И. Чигрина [19, с.48] трактуют как специфическую деятельность, направленную на своевременное и полное обеспечение организации финансовыми ресурсами для удовлетворения его производственных нужд, активной инвестиционной деятельности и выполнения всех его финансовых обязательств перед контрагентами.

Финансовая работа организации в современных условиях приобретает качественно новое содержание, что связано с развитием рыночных отношений. В условиях рыночной экономики важнейшими задачами финансовых служб становится не только выполнение обязательств перед бюджетом, банками, поставщиками, своими работниками, но и организация финансового менеджмента [39, с. 425].

Объектом финансового хозяйствования любой организации в финансовом управлении является денежный оборот организации. Он предполагает создание целесообразной финансовой стратегии и тактики организации на основе исследования финансовой отчетности, прогнозных оценок денежных потоков, их зависимости от изменения структуры активов и пассивов организации.

По экономическому содержанию финансовой работы организации можно выделить три основных направления (рисунок 2.4.):

- финансовое планирование;
- оперативная работа;
- контрольно-аналитическая работа.



Рисунок 2.4 – Основные направления финансовой работы

В функции финансовой работы ТСЖ «Шумайловский» входят:

- контроль денежных потоков, возникающих в результате текущей деятельности;
- осуществление финансового планирования;
- осуществление расчетов с поставщиками, покупателями, бюджетом;
- обеспечение страхования от финансового и другого риска;
- исследование финансово-хозяйственной деятельности;
- контроль за целевым и эффективным использованием денежных средств.

ТСЖ «Шумайловский» выполняет оперативный учет своей деятельности, а именно ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность и несет за ее достоверность ответственность. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью выполняют налоговые и другие государственные органы.

Для некоммерческих организаций бюджет является финансовым документом, который отражает состав и величину финансовых ресурсов и их расходование. Требование составления бюджета (сметы доходов и расходов) установлено законодательно (пункт 1 статьи 3 Федерального закона «О некоммерческих организациях»).

Не менее важными и финансовой службы является организация финансового планирования. Финансовое планирование как часть планирования выполняет функцию регулирования. Финансовое планирование в организации выполняет следующие задачи:

- дает возможность оценить будущее финансовое состояние организации;
- способствует обеспечению необходимыми финансовыми ресурсами производственной и финансовой деятельности с помощью составления прогнозного баланса, прогнозного отчета о финансовых результатах, прогнозного отчета о движении денежных средств;
- осуществляет контролирование финансового состояния организации.

В ТСЖ «Шумайловский» осуществляется планирование хозяйственной жизни: составляется смета начислений и расходов (Приложения Л и М), а также отчет по исполнению финансового плана (Приложения Е, Ж и И).

Смета утверждается высшим органом управления ТСЖ (общее собрание членов). Отчет об исполнении сметы Правление ТСЖ предоставляет также по окончании отчетного периода. Каждая строка сметы (как поступления, так и расходования) документально подтверждена либо оправдательным документом, либо расчетом.

Бюджет формируется в начале года и является планом финансовой политики Товарищества на очередной год, включая:

- структуру доходной части, суммы и назначение целевого финансирования, остаток целевых средств на начало года;
- планируемые на текущий год расходы в соответствии с целевым назначением полученных средств.

Бюджет как финансовый план Товарищества утвержден высшим органом управления (собранием). Основание: пункт 3 статьи 29 Федерального закона «О некоммерческих организациях». По итогам года Правление готовит Отчет об исполнении бюджета. Фактически ТСЖ «Шумайловский» ежегодно составляет Смету доходов и расходов.

Смета отражает все расходы ТСЖ в течение года, связанные с содержанием, обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме. В смете учитываются расходы, осуществляемые силами самого ТСЖ и расходы по договорам технического обслуживания, заключенным со сторонними лицами.

Финансовые службы относятся к субъектам системы внутреннего контроля. Система внутреннего контроля – это совокупность мер, принимаемых правлением ТСЖ для упорядоченного и эффективного ведения хозяйственной деятельности. Система должна включать процедуры, применение которых обеспечивает надзор и проверку за:

- соблюдением требований законодательства;
- исполнением приказов, распоряжений и других руководящих указаний на всех уровнях управления;
- точностью и полнотой бухгалтерского учета;
- своевременностью и правильностью подготовки бухгалтерской отчетности;
- обеспечением сохранности активов.

Система внутреннего контроля состоит из следующих элементов:

- системы бухгалтерского учета;
- контрольной среды;
- средств контроля.

Система внутреннего контроля включает три основных элемента:

- 1) среду контроля;
- 2) учетную систему
- 3) контрольные процедуры.

Внутренний контроль расценивается как непрерывный процесс, состоящий из набора процедур и мер, сформированных в ТСЖ и направленных на повышение качества бухгалтерского учета, что устраняет возможные нарушения законодательства РФ и способствует результативности управления.

Состав элементов внутреннего контроля для товарищества собственников жилья не определен. Но можно выделить следующие характерные элементы внутреннего контроля для товариществ:

- методы планирования управленческого контроля, например, периодическое сравнение реальных результатов в деятельности организации с плановыми показателями;

- наличие системы внутреннего аудита, хотя для некоммерческих организаций система внутреннего аудита крайне редка.

Внутренний контроль некоммерческой организации – это, прежде всего, обязанность представлять в определенные сроки, в установленном объеме и по предписанным требованиям отчетность по проектам договоров, которые финансируют те или проекты и программы [45, с. 20].

Введение системы внутреннего контроля для председателя хозяйствующего товарищества – дело нелегкое, так как сопровождается значительными организационными и структурными изменениями. Но отсутствие таких систем предполагает высокий риск недостоверности финансовой отчетности и неэффективности деятельности субъекта.

Не взирая на то, что ТСЖ относятся к субъектам малого предпринимательства, учетный процесс в их деятельности требует высокого уровня организации аналитического учета. Контроль за деятельностью ТСЖ реализуется как на законодательном уровне, так и на уровне экономического субъекта, что повышает роль системы внутреннего контроля. Внедрение системы внутреннего контроля является необходимым и обязательным условием эффективного функционирования таких некоммерческих организаций. Для ТСЖ основным звеном системы внутреннего контроля является создание ревизионной комис-

сии, которая обязана осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Контрольная среда включает позицию, осведомленность и действия Правления ТСЖ относительно системы внутреннего контроля товарищества, а также понимание значения этой системы для деятельности ТСЖ «Спартакровский».

Фактически на повышение степени надежности контрольной среды оказывают влияние многие факторы:

- работа Правления;
- активность членов ТСЖ и обязательность собственников жилых и нежилых помещений в части исполнения своих обязательств;
- решения Правления о необходимости проведения регулярных аудиторских и ревизионных проверок;
- планирование бюджета ТСЖ и контроль за его исполнением;
- автоматизация учета;
- налоговое планирование.

Под средствами контроля для ТСЖ надо понимать процедуры, установленные Правлением для обеспечения эффективного и надежного управления хозяйственной деятельностью товарищества с учетом его статуса некоммерческой организации. Это должны быть:

- формирование бюджета (п.1 ст.3 Закона «О некоммерческих организациях»);
- ревизия или аудиторская проверка исполнения бюджета;
- утверждение внутренних регламентов. Минимум – структура управления, бюджет (смета доходов и расходов), документооборот, учетная политика, штатное расписание;
- утверждение тарифов, в том числе размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Удмуртской Республики;
- плановые и внеплановые инвентаризации имущества и обязательств;
- распорядительные подписи на платежных документах и счетах к оплате;
- внутренние и внешние сверки расчетов.

Фактически средства контроля, реализуемые Правлением и управляющим ТСЖ «Шумайловский» направлены на организацию профессионального управления.

3 ОЦЕНКА И РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ»

3.1 Оценка состава, структуры и динамики дебиторской задолженности организации

Для более полной оценки финансового состояния организации важно проводить оценку состава, структуры и динамики дебиторской задолженности. Оценка начинается с изучения объема, состава, структуры и динамики дебиторской задолженности [30, с. 8].

Оценку нужно проводить по следующим этапам:

- оценка абсолютных и относительных показателей состояния, структуры и движения дебиторской задолженности;
- оценка состояния дебиторской задолженности по срокам образования, оценка доли просроченной дебиторской задолженности;
- расчет показателей оборачиваемости, доли дебиторской задолженности в общем объеме текущих активов, оценка соотношения темпов роста дебиторской задолженности с темпами выручки от продаж;
- оценка соотношения дебиторской и кредиторской задолженности.

Составом дебиторской задолженности является перечень хозяйствующих субъектов, вследствие которых возникла текущая задолженности.

Для ТСЖ очень важным является оценка дебиторской и кредиторской задолженностей, поскольку изменение их объема, состава и структуры оказывает весьма существенное влияние на финансовое состояние ТСЖ, и основан в значительной степени на данных форм № 1 «Бухгалтерский баланс» и № 5 «Пояснения к бухгалтерскому балансу» а также отчасти - на данных формы № 2 «Отчет о финансовых результатах» бухгалтерской (финансовой) отчетности (Приложение А).

Также немаловажное значение имеет оценка динамики. Рост абсолютной величины дебиторской задолженности, может быть предопределен высокими темпами наращивания объема продаж. Вместе с этим, важно не давать возмож-

ности превышения темпа роста дебиторской задолженности над темпом роста продаж.

Дебиторская задолженность означает временное отвлечение средств из оборота организации и использование их в обороте других организаций и собственников жилых и нежилых помещений. Это на время снижает платежеспособность организации, то есть приводит к трудностям в выполнении своих обязательств.

На величину дебиторской задолженности оказывают влияние:

- оказание услуг по сдаче в аренду нежилых помещений;
- принятая в организации система расчетов;
- платежная дисциплина покупателей и собственников жилых и нежилых помещений;
- политика взыскания дебиторской задолженности. Активная политика организации в отношении взыскания дебиторской задолженности позволяет уменьшить ее остатки и повысить ее качество;
- состояние бухгалтерского учета, регулярное проведение инвентаризации, наличие эффективной системы внутреннего контроля;
- качество оценки дебиторской задолженности и последовательность в использовании его результатов.

Система контроля дебиторской задолженности организации должна базироваться на таких принципах, как непрерывность, возможность прогнозирования, нацеленность на предупреждение негативных изменений на основе оперативного отслеживания состояния объекта. Система включает ряд взаимосвязанных подсистем:

1. Разработка кредитной политики организации.
2. Мониторинг своевременности погашения дебиторами своих обязательств перед организацией.
3. Оценка дебиторской задолженности.

4. Реализация комплекса мероприятий по возврату долгов покупателями и заказчиками.

Кредитная политика организации — свод правил, регламентирующих предоставление коммерческого кредита и порядок взыскания дебиторской задолженности. В нем определяется порядок расчета кредитных лимитов для различных категорий покупателей и общего лимита дебиторской задолженности, допустимого для данной организации. В кредитной политике определяются методы оценки надежности покупателей, система скидок за предоплату, а также устанавливается порядок работы с претензиями, в том числе формирование системы штрафных санкций за просрочку исполнения обязательств контрагентами.

Оценка является необходимым условием для эффективного функционирования организации. Для данной оценки ТСЖ «Шумайловский» составлена аналитическая таблица 3.1.

Таблица 3.1 – Оценка состава, структуры и динамики дебиторской задолженности

Показатель	На конец 2013г.		На конец 2014г.		На конец 2015г.		Темп прироста, %		Абсолютное отклонение, тыс. руб.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	2014/2013	2015/2014	2014/2013	2015/2014
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Долгосрочная дебиторская задолженность	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0
Краткосрочная дебиторская задолженность, в т.ч.:	887	100	990	100	1057	100	111,6	106,8	103	67
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	27	3,0	0	0,0	3	0,3	0,0	0,0	-27	3
- расчеты с покупателями и заказчиками	41	4,6	45	4,5	31	2,9	109,8	75,6	4	-14

Продолжение таблицы 3.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
- расчеты по налогам и сборам	3	0,3	3	0,3	3	0,3	100	100	0	0
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	0	0,0	6	0,6	2	0,2	0,0	0,3	6	-4
- расчеты с подотчетными лицами	0	0,0	2	0,2	6	0,6	0,0	3,0	2	4
- расчеты по претензиям	116	13,1	116	11,7	116	11,0	100	100	0	0
- расчеты с собственниками	700	78,9	818	82,6	831	78,6	116,9	101,6	118	13
- расчеты с собственниками за кап. ремонт	-	-	-	-	163	15,4	-	0	-	163
- расчеты с бюджетом по субсидиям	-	-	-	-	65	6,1	-	0	-	65

Из таблицы 3.1 можно увидеть, что в ТСЖ «Шумайловский» отсутствует долгосрочная дебиторская задолженность, вся дебиторская задолженность является краткосрочной.

Данные таблицы 3.1 показывают, что дебиторская задолженность в 2014 г. возросла по сравнению с 2013 г. на 11,6% и составила 990 тыс. руб., что на 103 тыс. руб. больше, чем в 2013 г. Это произошло в основном из-за увеличения долгов собственников жилых и нежилых помещений. Так, в 2014 г. по сравнению с 2013 г. сумма дебиторской задолженности собственников увеличилась на 118 тыс. руб., или на 16,9%, что объясняет нежелание собственников платить из-за сверхнормативного потребления воды на ОДН возможное из-за некорректной работы водомеров с истекшими сроками поверки.

В 2015 году наблюдается небольшой прирост дебиторской задолженности по сравнению с 2014г. – на 6,8% или на 67 тыс. руб. Наибольшее влияние на рост дебиторской задолженности оказал рост задолженностей собственников

помещений за капитальный ремонт – 163 тыс. рублей, а также рост дебиторской задолженности по возмещению субсидий – 65 тыс. руб.

В 2014 г. по сравнению с 2013 г. сумма авансов сократилась на 100% и составила 0 руб., тогда как в 2015 г. этот показатель несущественно возрос до 3 тыс. руб. или 0,3% к общему итогу.

Из чего следует, что во всех трех исследуемых периодах наибольший удельный вес в общей величине дебиторской задолженности составляет задолженность собственников помещений перед ТСЖ (на конец 2013 г. удельный вес этой задолженности в общей составил 78,9%, на конец 2014 г. – 82,6%, на конец 2015 г. – 78,6%). Удельный вес остальных показателей является незначительным.

Ввиду вышесказанного нужно обратить отдельное внимание на дебиторскую задолженность, образовавшуюся по расчетам с покупателями и собственниками помещений. Для этого следует оценить состав, структуру и динамику данной задолженности (таблица 3.2).

Таблица 3.2 – Оценка состава, структуры и динамики дебиторской задолженности покупателей и собственников помещений

Показатель	На конец 2013г.		На конец 2014г.		На конец 2015г.		Темп прироста, %	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	2014 / 2013	2015 / 2014
1. Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:	41	100	45	100	31	100	9,7	-31,1
ОАО «ВымпелКом»	12	29,2	18	40,0	18	58,1	50,0	0,0
ОАО «Ростелеком»	-	-	3	6,7	1	3,2	0,0	-66,7
ООО «Больница для всей семьи»	9	22,0	22	48,9	11	35,5	144,4	-50,0
ООО «Рекламное агентство «Рейт»	19	46,3	-	-	-	-	0,0	-
Филиал ОАО «МТС»	1	2,4	2	4,4	1	3,2	100	-50
2. Расчеты с собственниками, в т.ч.:	816	100	934	100	1110	100	14,5	18,8
Расчеты с собственниками за ЖКУ	700	85,8	818	87,6	831	74,9	16,9	1,6
Расчеты с собственниками за кап. ремонт	-	-	-	-	163	14,7	-	0,0
Расчеты по претензиям	116	14,2	116	12,4	116	10,5	0,0	0,0

Значительная часть дебиторской задолженности покупателей образуется по расчетам с четырьмя наиболее крупными из них: ОАО «ВымпелКом» и ООО «Больница для всей семьи». Задолженность остальных покупателей имеет незначительный удельный вес.

А по задолженности собственников наибольший удельный вес имеет задолженность за ЖКУ. С 2013г. по 2014г. мы видим, что задолженность возросла на 16,9 и составила 818 тыс. руб., а уже к 2015 году она снизилась на 1,6 и составила 831.

Но в 2015 году у собственников ТСЖ появилась обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт МКД. Поэтому у ТСЖ, помимо задолженности за жилищно-коммунальные услуги, начинает расти задолженность по капитальному ремонту, в 2015 году она уже составила 163 тыс. руб. или 14,7% к общему итогу.

Так, по данным на конец 2013 - 2014 гг. наиболее значимый удельный вес в общей величине задолженности покупателей и заказчиков составляет задолженность ОАО «ВымпелКом». Его дебиторская задолженность в 2014 г. возросла по сравнению с 2013 г. на 50% и составила 18 тыс. руб., а в 2015 г. она осталась неизменной и темп прироста составил 0%.

ТСЖ следует проводить оценку дебиторов по уровню кредитоспособности и платежеспособности, так как внешним проявлением финансовой стабильности организации является его платежеспособность.

Для данной оценки были выделены следующие критерии:

- период совместной работы;
- период существования организации на экономическом рынке;
- наличие дебиторской задолженности, просроченной свыше одного месяца;
- рентабельность, при высокой рентабельности обеспечивается необходимое развитие организации, хороший уровень дивидендов.

Также можно выделить следующие категории дебиторов:

- покупатели, которым кредит может быть предоставлен в максимальном объеме, т.е. на уровне установленного кредитного лимита;
- покупатели, которым кредит может быть предоставлен в ограниченном объеме, определяемом уровнем допустимого риска невозврата долга;
- покупатели, которым кредит не может быть представлен (при недопустимом уровне риска невозврата долга)

В процессе оценки дебиторов по уровню кредитоспособности и платежеспособности для точности информации были использованы данные из баланса, отчета о финансовых результатах исследуемых организаций.

Таблица 3.3 – Оценка дебиторов по уровню кредитоспособности и платежеспособности.

Дебиторы	Уровень платежеспособности и кредитоспособности		
	Низкий	Средний	Высокий
1. Расчеты с покупателями и заказчиками, в т.ч.:		X	
ОАО «ВымпелКом»			X
ОАО «Ростелеком»			X
ООО «Больница для всей семьи»			X
ООО «Рекламное агентство «Рейт»			X
Филиал ОАО «МТС»			X
2. Расчеты с собственниками	X		

На группировку покупателей и собственников жилья по уровню платежеспособности и кредитоспособности влияют результаты ее оценки, предусматривающие период совместной работы, период существования организации, наличие дебиторской задолженности, просроченной свыше одного месяца.

Самый низкий уровень платежеспособности и кредитоспособности у собственников жилья за ЖКУ.

В процессе оценки дебиторской задолженности следует рассчитать и оценить показатели оборачиваемости дебиторской задолженности, которые оха-

рактически характеризуют число оборотов долга в течение исследуемого периода и среднюю продолжительность одного оборота (таблица 3.4).

Для этого нужно определить оборачиваемость дебиторской задолженности каждого дебитора. Она измеряет скорость погашения дебиторской задолженности организации. Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности поможет определить сколько раз за период ТСЖ получило от покупателей и собственников жилья оплату в размере среднего остатка неоплаченной задолженности. Показатель измеряет результативность работы с контрагентами по отношению взыскания дебиторской задолженности и отражает политику организации в части продаж в кредит.

Так как исследуемая организация является некоммерческой, в ниже приведенной формуле следует указать вместо выручки все ее доходы от сдачи в аренду и целевые поступления собственников (всего поступило средств за 2015 год в сумме 6 012 тыс. руб.):

Оборачиваемость дебиторской задолженности (коэффициент) = Выручка / Средний остаток дебиторской задолженности

Средний остаток дебиторской задолженности рассчитывается как сумма дебиторской задолженности покупателей по данным бухгалтерского баланса на начало и конец оцениваемого периода, деленное на 2.

Также распространен расчет показателя не в виде коэффициента, а в виде количества дней, в течение которой дебиторская задолженность остается неоплаченной:

Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях = 360 / Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности

Различные группы активов могут быть обращены в денежную форму и использоваться на погашение возникшей задолженности в течение определённого времени: высоколиквидные активы — 1-7 дней, среднеликвидные — 8-60 дней, низколиквидные — более 60 дней.

Таблица 3.4 – Оценка оборачиваемости дебиторской задолженности

Показатель	Ед. изм.	2013г	2014г	2015г	Изменение (+;-)	
					2014/2013	2015/2014
Сумма дебиторской задолженности	тыс. руб.	887	990	1057	103	67
Среднее значение дебиторской задолженности	тыс. руб.	805	939	1069	134	130
Число дней в периоде	день	360	360	360		
Целевые поступления и доходы от сдачи в аренду за период	тыс. руб.	4593	4636	6012	-65	338
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности		5,7	4,9	5,6	-0,8	0,7
Длительность оборота дебиторской задолженности, Доб	день	63,2	73,5	63,3	10,3	-10,2
Средние однодневные поступления и доходы от сдачи в аренду за период, Обдн	тыс. руб.	12,8	12,9	16,7	-0,16	0,9
Высвобождение (привлечение) средств, ΔДоб * Обдн					132,87	-170,34

Из данной таблицы видно, что коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности 2014 года к 2013 году отрицательный, а 2015 года к 2013 году положительный. Основная функция управления дебиторской задолженностью сводится к увеличению коэффициента оборачиваемости дебиторской задолженности.

Определенного нормативного значения у коэффициента не существует. Чем больше коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности тем, соответственно, выше скорость оборота денег между организацией и контрагентами. При снижении значения данного коэффициента можно сделать вывод, что контрагенты начинают задерживать с оплатой предоставленных услуг.

Длительность оборота дебиторской задолженности в исследуемых периодах колеблется, что может оцениваться отрицательно, так как не ведет к высвобождению денежных средств из оборота и может резко возрасти вновь.

Именно, в 2013 году длительность оборота дебиторской задолженности составляла 63 дня, иначе задолженность погашалась в среднем 5,7 раз за период в 360 дней, в 2014г. длительность оборота возросла на 10 дней и составила 73 дня, а в 2015г. длительность оборота дебиторской задолженности сократилась на 10 дней и составила 63 дней, как и в 2013 году.

Ускорение оборачиваемости капитала способствует сокращению потребности в оборотном капитале, приросту объемов продукции и, значит, увеличению получаемой прибыли. В результате улучшается финансовое состояние организации, укрепляется платежеспособность.

Замедление оборачиваемости требует привлечения дополнительных средств для продолжения хозяйственной деятельности организации хотя бы на уровне прошлого периода. Относительная экономия денежных средств за счет ускорения оборачиваемости дебиторской задолженности в 2014г. составила 132,87 тыс. руб., в 2015г. -170,34 тыс. руб.

Также следует рассмотреть соотношение дебиторской и кредиторской задолженности в табл. 3.5.

Таблица 3.5 – Оценка дебиторской и кредиторской задолженности

Показатель	На конец 2013 г.	На конец 2014 г.	На конец 2015 г.
1. Дебиторская задолженность краткосрочная, всего, тыс. руб.	887	990	1057
2. Кредиторская задолженность краткосрочная, всего, тыс. руб.	426	533	572
3. Разница показателей, тыс. руб. (стр. 1 - стр. 2)	461	457	487
4. Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности (стр. 1 / стр. 2)	2,1	1,9	1,8

Для определения оптимального соотношения дебиторской и кредиторской задолженностей оптимальным способом является расчет коэффициента, который позволит определить сколько приходится дебиторской задолженности на один рубль кредиторской, при этом оптимальное значение данного коэффициента должно варьироваться от 0,9 до 1,0, то есть кредиторская задолженность должна не более чем на десять процентов превышать дебиторскую задолженность [25, с. 269].

Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности в ТСЖ превышает 1, а значит дебиторская задолженность покрывает кредиторскую. Но в 2014 и 2015 гг. он становится ниже значения 2, а это значит, начинает снижаться эффективность функционирования организации: ликвидные акти-

вы недостаточно быстро обращаются в денежные средства. Из этого следует, что для ТСЖ нужно стараться соблюдать баланс.

Преобладание дебиторской задолженности над кредиторской говорит о рациональном использовании средств, высокой степени платежеспособности организации, но значительное преобладание дебиторской задолженности создает угрозу финансовой устойчивости организации и делает необходимым привлечение дополнительных источников финансирования.

Нередко возникают ситуации, когда по тем или иным причинам ТСЖ не имеет возможности взыскать долги с должников. В таком случае дебиторская задолженность сохраняется на долгие месяцы. Такие ситуации возникают вследствие неплатежеспособности должников и их низкому уровню кредитоспособности.

3.2 Оценка допустимых объемов дебиторской задолженности организации

Объем дебиторской задолженности ТСЖ «Шумайловский» существенно зависит от принятой в организации политики продаж и решений членов правления ТСЖ. Обязательность управления дебиторской задолженностью определена следующим: получение платежей от дебиторов является одним из основных источников поступления денежных средств. Таким образом, совершенствование режимов движения дебиторской задолженности прямо влияет на цель деятельности ТСЖ – получение целевых взносов собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Наибольший объем дебиторской задолженности в ТСЖ «Шумайловский» занимает задолженность потребителей жилищно-коммунальных услуг - граждан - нанимателей жилых помещений, граждан - собственников жилых помещений, бюджетных организаций.

Главными элементами оценки финансового состояния являются финансовые коэффициенты — относительные показатели, рассчитываемые на основе

данных бухгалтерской (финансовой) отчетности и предоставляющие возможность получить представление об отдельных его характеристиках.

Норматив – стоимостное выражение величины дебиторской задолженности организации, требуемого для обеспечения бесперебойного ведения бизнеса [48, с. 27]. Нормативы допустимой дебиторской задолженности должны согласовываться с общим финансовым планом организации. Помимо этого, должны быть установлены процедуры и периодичность пересмотра этих нормативов. Норматив дебиторской задолженности устанавливается исходя из стратегических целей организации.

Норматив дебиторской задолженности для каждой организации индивидуален. Принципы установления нормативов дебиторской задолженности должны быть отражены в регламенте кредитной политики организации. Установление норматива необходимо для того, чтобы избежать дефицита денежных средств, вызванного стремительным ростом дебиторской задолженности или неоправданным увеличением запасов сырья и готовой продукции.

Норматив дебиторской задолженности в зависимости от длительности операционного цикла ($D_{оц}$) складывается из времени обращения запасов ($D_{пп}$) (период производства) и времени обращения дебиторской задолженности ($D_{дз}$) (период реализации) [35, с. 4].

$$D_{оц} = D_{пп} + D_{дз};$$

$$D_{пп} = (O_{ср} * t) / (S),$$

где $O_{ср}$ – средняя величина стоимости оборотных средств в производственном цикле за период, тыс. руб.;

t – продолжительность исследуемого периода, дни.;

S – полная себестоимость, тыс. руб.

$$D_{дз} = (B * t) / DЗ_{ср},$$

где $DZ_{ср}$ – средняя величина дебиторской задолженности за период, тыс.

руб.;

V – выручка от реализации продукции, тыс. руб.

Данные формулы приведены для коммерческих организаций. Поэтому для оценки допустимых объемов дебиторской задолженности следует преобразовать эти формулы для некоммерческих организаций. Полной себестоимостью для ТСЖ будут являться все расходы, связанные с содержанием и управлением МКД. Выручкой же будут считаться все доходы организации, в том числе целевые поступления.

Преобразованные формулы для ТСЖ «Шумайловский»:

$$D_{оц} = D_{пп} + D_{дз};$$

$$D_{пп} = (O_{ср} * t) / (R),$$

где $O_{ср}$ – средняя величина стоимости оборотных средств в производственном цикле за период, тыс. руб.;

t – продолжительность исследуемого периода, которая составляет 30 дней;

R – целевые расходы, тыс. руб.

$$D_{дз} = (D * t) / DZ_{ср},$$

где $DZ_{ср}$ – средняя величина дебиторской задолженности за период, тыс.

руб.;

D – доходы от предпринимательской деятельности и целевые поступления собственников, тыс. руб.

Следуя из этого можно сделать расчеты:

$$D_{пп} = (1\,057 \text{ тыс. руб.} * 360 \text{ дней}) / (5\,674 \text{ тыс. руб.}) = 67 \text{ – период произ-}$$

водства;

$$D_{дз} = (6\,012 \text{ тыс. руб.} * 360 \text{ дней}) / (1\,023,5 \text{ тыс. руб.}) = 2\,114,6 \text{ – пери-}$$

од реализации;

$$D_{оц} = 67 + 2\,114,6 = 2\,181,6 \text{ тыс. руб.} \text{ – норматив дебиторской задол-}$$

женности в зависимости от длительности операционного цикла.

Таким образом, организация может рассчитывать максимально допустимый размер дебиторской задолженности. Вместе с тем за продолжительность операционного цикла можно принимать оборачиваемость оборотных средств в днях, стоимость запасов определять с учетом метода оптимального размера заказа, полную себестоимость рассчитывать как себестоимость в базовом периоде, увеличенную на индекс цен.

3.3 Принятие экономических решений в области регулирования дебиторской задолженности организации

Для эффективного осуществления мониторинга дебиторской задолженности необходимо иметь возможность в режиме реального времени рассматривать многомерные массивы информации: суммы дебиторской задолженности за различные периоды времени (при необходимости с детализацией до одного дня) в разрезе счетов и контрагентов. Каждая организация взаимодействует с контрагентами. От эффективности данного взаимодействия во многом зависит финансовое состояние организации. Своевременный контроль и оценка дебиторской задолженности позволят оперативно выявить просроченную задолженность и принять меры по ее устранению.

Для обеспечения бесперебойной хозяйственной деятельности ТСЖ необходимо установить норматив, который рассчитывается на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности. Но в большинстве литературы для расчета норматива предоставлены формулы для коммерческих организаций. Поэтому следовало оптимизировать формулу для некоммерческой организации, которой ТСЖ сможет пользоваться в дальнейшем. Данная формула будет выглядеть следующим образом:

Преобразованные формулы для ТСЖ «Шумайловский»:

$$D_{оц} = D_{пп} + D_{дз};$$

$$D_{пп} = (O_{ср} * t) / (R),$$

где $O_{\text{ср}}$ – средняя величина стоимости оборотных средств в производственном цикле за период, тыс. руб.;

t – продолжительность исследуемого периода, которая составляет 30 дней;

R – целевые расходы, тыс. руб.

$$D_{\text{дз}} = (D * t) / DZ_{\text{ср}},$$

где $DZ_{\text{ср}}$ – средняя величина дебиторской задолженности за период, тыс. руб.;

D – доходы от предпринимательской деятельности и целевые поступления собственников, тыс. руб.

Для обеспечения повседневного оперативного контроля за состоянием и движением дебиторской задолженности целесообразно ввести в практику работы бухгалтерии ТСЖ соответствующий элемент оперативного контроля и оценки, что позволит бухгалтеру представлять четкую картину состояния расчетов с разными дебиторами, своевременно выявлять просроченную задолженность и принимать меры по ее устранению.

Можно рекомендовать ТСЖ применять методический подход, основанный на балльной оценке, в который включается система показателей оценки реальной к погашению дебиторской задолженности. Сюда относятся факторы внешней (ограниченный доступ должников к финансово-кредитным ресурсам, финансовая дисциплина должников, неразвитость финансовых рынков в регионе, система управления финансами организации-должника) и внутренней среды (некомпетентность финансового руководителя, неквалифицированное, отсутствие системы контроля за движением денежных средств). Каждому показателю присваивается собственный балл, суммарная оценка позволяет судить о вероятности непогашения дебиторской задолженности. В случае присвоения дебитору-должнику критического значения балльной оценки вероятность непогашения дебиторской задолженности принимается на уровне 30% от суммы долга, в случае его превышения – 50% долга.

Для балльной оценки следует запросить бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах исследуемых организаций. Этого достаточно, чтобы посчитать некоторые коэффициенты: текущей ликвидности, быстрой ликвид-

ности, автономии и прибыльности. Исходя из полученных значений, каждому коэффициенту начисляется определенный балл. Максимальная оценка за финансовое состояние в целом – 40 баллов. Можно составить таблицу, которая будет называться «Бальная оценка дебиторов».

Таблица 3.6 – Бальная оценка дебиторов

Наименование дебитора	Коэффициент текущей ликвидности	Коэффициент быстрой ликвидности	Коэффициент автономии	Коэффициент прибыльности
	Если коэффициент находится в диапазоне от 2 до 3 – 10 баллов, от 1 до 2 – 6 баллов, менее 1 – 0 баллов	От 0,2 до 0,6 – 10 баллов, свыше 0,6 – 4 балла, до 0,2 – 0 баллов	Более 50% – 10 баллов, от 20% до 50% – 4 балла, менее 20% – 0 баллов	Более 0,8 – 10 баллов, от 0,5 до 0,8 – 4 балла, менее 0,5 – 0 баллов
ОАО «Вымпел-Ком»	3	0,51	58%	1
ОАО «Ростелеком»	2,4	0,3	51%	0,7
ООО «Больница для всей семьи»	3	0,49	53%	0,8
ООО «Рекламное агентство «Рейт»	2,98	0,47	48%	0,6
Филиал ОАО «МТС»	2,01	0,37	46%	0,6

При оценке коэффициентов можно рассуждать так:

Приемлемое значение коэффициента текущей ликвидности – от 1 до 2. Это означает, что в случае, если все кредиторы клиента потребуют оплаты, то в долгосрочной перспективе он найдет возможность погасить все свои обязательства. Отсюда наивысший балл начисляется покупателю с большим запасом ликвидности (коэффициент равен 2 и выше) – 10 баллов. Если коэффициент находится в диапазоне от 1 до 2 – 6 баллов, до 1 – 0 баллов.

Похожий подход применяется и для коэффициента быстрой ликвидности. Поскольку считается, что если у организации высоколиквидные активы составляют свыше 20 процентов от ее обязательств, то ее финансовое положение достаточно устойчиво, при значении коэффициента от 0,2 до 0,6 компании присваивается половина баллов от максимально возможного значения. Если же ко-

эffiциент превышает 0,6 (включительно), это свидетельствует о достаточности ресурсов для погашения в срок всех имеющихся обязательств и, соответственно, минимальных рисках для кредитора (наивысшая оценка – 10 баллов).

Коэффициент автономии демонстрирует, насколько компания независима от внешних источников финансирования. Максимальный балл получают организации, у которых собственный капитал составляет более половины валюты баланса. Значение коэффициента ниже 20 процентов свидетельствует о превалировании заемных средств над собственными и высокой степени зависимости от кредиторов. При значении ниже 20 процентов баллы не начисляются.

Коэффициент прибыльности должен быть выше 50 процентов. Это требование во многом обусловлено экспертной оценкой автора статьи и может быть сокращено до 20 процентов в зависимости от нормы прибыли, характерной для каждой конкретной отрасли.

Также можно применять методологию ранжирования дебиторов по степени надежности и применения соответствующей им кредитной политики, которая тесно связана с предыдущим методологическим подходом. Необходимо разбивать дебиторов на три группы по степени надежности:

1. Надежные покупатели, чья финансовая история не вызывает сомнения, крупные потребители, имеющие положительную репутацию, своевременно оплачивающие поставляемую им продукцию. Для таких покупателей может быть предложена кредитная программа, предусматривающая предоставление скидок при покупке большого объема товаров, за своевременную или досрочную уплату услуг, скидок за предварительную оплату услуг с предоставлением рассрочки на определенный период времени для оплаты оставшегося объема услуг;

2. Обычные покупатели, приобретающие услуги в небольшом количестве, как правило временно оплачивающие предоставленные услуги. Для таких потребителей возможно предложение кредитной программы, предусматривающей предоставление стандартных скидок за своевременную или предварительную оплату услуг;

3. Группа риска. Это покупатели, в отношении которых есть определенные сомнения в их возможности своевременно оплатить поставленную продукцию, либо новые покупатели, в отношении которых отсутствует какая-либо информация об их финансовом положении. Для таких потребителей можно предложить кредитную программу, предусматривающую введение штрафных санкций за несвоевременную уплату услуг [17 с. 75].

Возможно применение новации и отступного при управлении задолженностью. При новации новое обязательство должно всегда предусматривать другой способ исполнения. Например, обязательство дебитора оплатить услуги деньгами может быть заменено обязательством «оплатить» его другими услугами, товаром, передачей ценных бумаг [40, с.19]. Поскольку фактически между сторонами произойдет бартер, договариваясь о новации, нужно учитывать рыночные цены на услуги или товары. Часть долгов дебитор может предложить погасить путем передачи продавцу вместо денег другого имущества (например, основных средств, собственной продукции, ликвидных товаров, ценных бумаг). Эта операция называется отступным. Размер, сроки и порядок предоставления отступного устанавливаются сторонами (ст. 409 ГК РФ). В качестве дополнительной меры часто практикуется выписка должником простого векселя, поскольку кредитор может продать такой вексель заинтересованному покупателю или использовать его при дальнейших расчетах с поставщиками.

В отношении дебиторов необходимо применять такие способы воздействия, как направление писем, телефонных звонков, персональных визитов, продажа задолженности профессиональным организациям, которые специализируются на взыскании просроченной и проблемной дебиторской задолженности (факторинговым компаниям или факторинговому отделению банка по договору факторинга, долговым или коллекторским агентствам по агентскому договору или договору цессии). Взыскание дебиторской задолженности можно переложить на долговые или коллекторские агентства, которые специализиру-

ются на взыскании просроченной дебиторской и проблемной задолженности [41, с. 76].

Клиентом факторинговой компании (фактора) может стать любая организация, осуществляющая регулярные торговые сделки или услуги на условиях отсрочки платежа. Таким образом, у организации образуется дебиторская задолженность, которую она переуступает фактору, получая от него денежные средства. Факторинг - финансовая комиссионная операция по переуступке дебиторской задолженности факторинговой компании (фактору) [18, с. 49].

На рисунке 3.1 представлена общая схема факторинга.

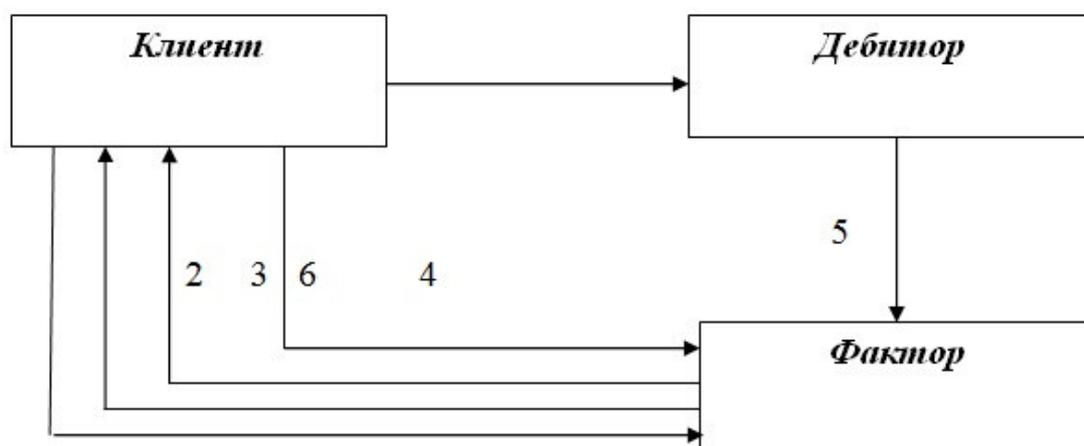


Рисунок 3.1 – Общая схема факторинга

- 1 – Клиент осуществляет поставку товара или оказание услуг дебитору.
- 2 – Клиент переуступает фактору право требования.
- 3 – Фактор авансом выплачивает клиенту часть образовавшейся дебиторской задолженности.
4. – В случае отказа дебитора платить клиент возвращает фактору аванс плюс проценты, начисленные за время его использования (в случае факторинга с регрессом).
- 5 – Дебитор переводит деньги фактору за поставку.
- 6 – Фактор выплачивает клиенту остаток дебиторской задолженности за исключением процентов и комиссии за дополнительные услуги.

В приложениях Н и П представлены расчеты эффекта от организации факторинга и изменений финансовых показателей в ТСЖ «Шумайловский».

Факторинг работает следующим образом: организация переуступает факторинговой компании (фактору) возникшую у него дебиторскую задолженность, фактор выплачивает организации аванс (до 95% от переуступленной суммы). После того, как дебитор переводит на счет фактора деньги за поставленный товар, фактор выплачивает организации остаток задолженности за вычетом процентов за пользование авансом и комиссией за дополнительные услуги.

Если дебитор по каким-то причинам отказывается платить, возможны два варианта. Либо кредитные риски, связанные с расчетами с дебиторами, несет клиент – эта схема называется факторинг с регрессом. В этом случае он возвращает фактору авансовый платеж плюс проценты, начисленные за время его использования. Либо все риски фактор принимает на себя – факторинг без регресса, и тогда клиент возвращать ничего не должен.

Таким образом, факторинг является привлекательным инструментом для всех групп организаций независимо от размера. Для малых - поскольку позволяет им получать финансирование без залога. Для средних организаций в факторинге более важно страхование рисков и административное управление дебиторской задолженностью. Крупным организациям факторинг позволяет «расчистить» баланс - уменьшить дебиторскую задолженность без увеличения кредиторской, что особенно актуально, если организация намерена привлечь инвесторов. Кроме того, для крупных организаций всегда актуален вопрос избавления от дебиторской задолженности.

В ТСЖ основными дебиторами являются собственники жилых и нежилых помещений, поэтому несоблюдение сроков своевременной оплаты за жилищно-коммунальные услуги (на основании статьи 155 ЖК РФ) предоставляет право товариществу применять различные меры борьбы с недобросовестными жильцами. Воздействие может быть как мирным, так и обращением в суд или отключением коммунальных услуг. Лучшее решение поддержать должника и предложить доступные методы погашения задолженности. Для примера можно составить таблицу по управлению просроченной дебиторской задолженностью.

Таблица 3.7 - Регламент по управлению просроченной дебиторской задолженностью в ТСЖ «Шумайловский»

Этап управления дебиторской задолженностью	Процедура	Законодательные акты
1	2	3
Критический срок оплаты не наступил	Выставление счета (квитанции) на оплату ЖКУ, с указанием суммы и срока оплаты	«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
Просрочка до 30 дней	При неоплате в срок - звонок с выяснением причин Направление предупредительного письма о начислении пени	
Просрочка более 30 дней	Начисление пени Ежедневные звонки с напоминанием Переговоры с ответственными лицами	«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
Просрочка более 2 месяцев	Уведомление о возможности ограничения или приостановления оказания коммунальных услуг в случае непогашения долга в течение 30 дней	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.12.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
Просрочка более 3 месяцев	Если с момента ограничения предоставления коммунальной услуги прошло 30 дней, а должник так и не заплатил сумму долга, то можно приостановить оказание услуг, например, отключить электричество и горячую воду	
	Письменное уведомление, о введении ограничения (приостановления) на оказание электроснабжения. Данное уведомление должно быть вручено должнику под расписку за 3 дня до отключения	
	Формирование графика платежей или отключение электроэнергии	

Продолжение таблицы 3.7

1	2	3
Просрочка более 5 месяцев	<p>Официальная претензия (вручается лично или заказным письмом)</p> <p>Обращение в мировой суд для вынесения судебного приказа о взыскании задолженности, если сумма долга не превышает 500 тысяч рублей</p>	«Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
Просрочка более 6 месяцев	<p>Если суд решит взыскивать долги с помощью продажи движимого имущества, посредством удержания денег с зарплаты (до 50%) и иных доходов, списании задолженности со счетов в банке. После решения суда представители ТСЖ получают на руки исполнительный лист и обратятся в службу судебных приставов. Ее специалисты известят должника об обязанности внести плату за коммунальные услуги в течение пяти дней. И если гражданин откажется, то приставы начнут действовать – могут наложить арест на имущество, выставить его на торги.</p> <p>Выселение. Суд примет решение об изъятии квартиры должника по квартплате только в том случае, когда у него в собственности есть другое жилье. Размер долга должен быть сопоставим с кадастровой стоимостью всего жилого помещения</p>	«Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

Далее приведено описание механизма начисления пени за жилищно-коммунальные услуги, для этого следует обозначить основные термины:

1. Срок платежа. Согласно статье 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собст-

венников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

2. Штрафные санкции за несвоевременный платёж или, по-другому, пени. Жилищный кодекс дает возможность ТСЖ воздействовать на неплательщиков согласно 14 пункта той же 155 статьи.

3. Ставка рефинансирования. На данный момент действует ставка в размере 11,00%. Важно, что ставка указана в процентах и для расчёта пени ее обязательно преобразовать в доли: Ставка = 11,00% / 100% = 0,11.

Согласно 14-го пункта 155-ой статьи Жилищного кодекса РФ для расчёта используются следующие формулы (за первый месяц просрочки пени не начисляются):

– за второй и третий месяц: Пени = задолженность за ЖКУ * ставка рефинансирования / 300 * количество дней просрочки платежа;

– за четвёртый и последующие месяцы: Пени = задолженность за ЖКУ * ставка рефинансирования / 130 * количество дней просрочки платежа.

Отсчёт количества дней просрочки платежа начинается со следующего дня после установленного срока платежа. Т.е. если срок платежа в ТСЖ установлен 10-ым числом месяца, то отсчёт количества дней просрочки начнётся с 11 числа и будет продолжаться до полного погашения суммы задолженности (включая день погашения).

Пример расчета пени 68 квартиры:

– сумма задолженности за жилищно-коммунальные услуги на 10 декабря 2016 года составила 16300,00р. Из них 2135р. за ноябрь 2016, 3533р. за октябрь 2016, 3498р. за сентябрь 2016, 3622р. за август 2016 и 3512р. за июль 2016 года.

– оплата, погашающая всю сумму задолженности, поступила 19 числа этого же месяца.

– количество дней просрочки платежа: 9 (11-ое число, 12-ое, 13-ое, 14-ое, 15-ое, 16-ое, 17-ое, 18-ое и 19-ое).

Расчёт пени для данных условий будет следующим:

$$\text{Пени} = (3533,00 + 3498,00) * 0,11 / 300 * 9 + (3622 + 3512,00) * 0,11 / 130 * 9 = 0,94$$

Если в данном случае поступает частичная оплата на сумму 4000р., то в первую очередь будет погашена задолженность за июль 2016 года в сумме 3512р., а затем за август 2015 в сумме 488р.

Также оценка и выявление дебиторской задолженности неосуществимо без использования информационных технологий. ТСЖ «Шумайловский» использует программу «1С: Предприятие 8.3: Расчет квартплаты и бухгалтерия ЖКХ» в конфигурации «Расчетный отдел» можно сформировать следующие виды отчетов: - «Расчеты с лицевыми счетами» (содержит сведения о состоянии взаимных задолженностей с различной степенью детализации); - отчет «Анализ задолженности лицевых счетов» (содержит полную информацию по состоянию каждого собственника).

В большинстве случаев мероприятия по взысканию дебиторской задолженности не ограничиваются напоминанием, необходим поиск взаимоприемлемых решений: отсрочка или рассрочка платежа на определенных условиях, расчеты векселями, бартер, факторинг, либо предъявление контрагенту претензии и взыскание долга в судебном порядке. Если долг нереален к взысканию, то необходимо компенсировать сумму долга за счет резерва по сомнительным долгам или если резерв не создавался – списать как прочий расход.

Использование информационных технологий в регулировании дебиторской задолженности организации позволяет значительно сократить время принятия управленческих решений и повысить их обоснованность. Дает возможность в режиме реального времени исследовать многомерные массивы данных, касающихся дебиторской задолженности (суммы по срокам, счетам, контрагентам), проводить необходимые расчеты, выявлять целевые группы для формирования конкретных мероприятий по работе с дебиторами.

Для непредвиденных расходов ТСЖ «Шумайловский», в соответствии с правилами, установленными п. 3 ст. 151 ЖК РФ, утвердило на общем собрании членов товарищества Резервный фонд. Формирование резерва является важным элементом планирования расходов. Однако ТСЖ следует контролировать сум-

му экономии средств, которая не должна превышать размер заложенного резерва.

Также ТСЖ проводит оценку финансового состояния не реже одного раза в полгода на предмет выявления несоответствия результатов деятельности с плановыми показателями, с целью проведения перерасчетов в текущем году и выявления дебиторской задолженности.

Но нужно учесть существенные обстоятельства:

– управление многоквартирным домом в форме ТСЖ имеет свои преимущества для собственников (возможность увеличения доходной части бюджета за счет сдачи в аренду части общедомовой собственности, условия для применения энергосберегающих технологий, возможность участия в формировании бюджета);

– при профессиональном управлении ТСЖ вышеназванные преимущества могут выражаться в отсутствии роста квартплаты при качественном обслуживании дома. На практике это может быть обеспечено только при высокой активности собственников, организации высокопрофессионального управления, действенного финансового контроля над деятельностью ТСЖ, соблюдением интересов собственников.

Поэтому рекомендуется для ТСЖ создать рабочую группу собственников для борьбы с дебиторской задолженностью покупателей и недобросовестных собственников.

Цель рабочей группы будет состоять в разработке и предложениях председателю и общему собранию ТСЖ эффективный метод действий по снижению задолженности за жилищно-коммунальные услуги собственников помещений в МКД;

Задачи, стоящие перед рабочей группой:

Разработать эффективные меры воздействия на платежеспособных должников, используя результаты социологических исследований (в том числе, и собственных).

Определить пути решения проблемы по снижению задолженности по ЖКУ у неплатежеспособных должников.

ТСЖ «Шумайловский» обязано обеспечивать выполнение в МКД всех обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в доме и предоставлению коммунальных услуг. Но задолженность по целевому финансированию приостанавливает деятельность ТСЖ. Поэтому товарищество вправе

– в соответствии с п. 3 ст. 137 ЖК РФ в случае неисполнения собственниками помещений в МКД своих обязанностей по участию в осуществлении общих расходов ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов

– в соответствии п. 4 ст. 137 ЖК РФ товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Таким образом, для меньшей потребности в заемных источниках и высокой ликвидности деятельности организации необходимо стремиться к минимизации дебиторской задолженности каждого покупателя и собственников помещений МКД. В результате организация станет более независимой, финансово устойчивой, платежеспособной, и это повысит ее рейтинг, так как стабильная организация внушает больше доверия.

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Каждая организация взаимодействует с контрагентами. От результативности такого взаимодействия по большей части зависит финансовое состояние организации. Контрагенты формируют совокупность внешних заказов, поставляют товары, материалы, оказывают разнообразные услуги и др. Взаимоотношения организации с контрагентами усложняются в российской ситуации такими факторами как:

- не устойчивой экономической ситуации в стране;
- отсутствием этической нормы ведения бизнеса;
- низким уровнем надежности поставщиков и заказчиков;
- неустойчивостью собственного финансового состояния и многими другими факторами.

В последствие взаимодействия с контрагентами у организации формируется дебиторская задолженность, которая является составляющим элементом оборотных средств. Оборотные средства, в свой черед, выступают обстоятельством, определяющим финансовую устойчивость и уровень конкурентоспособности хозяйствующего субъекта. А значит, что верно выстроенные взаимоотношения с контрагентами могут значительно повлиять на финансовую успешность организации.

В выпускной квалификационной работе проводилась оценка дебиторской задолженности ТСЖ «Шумайловский». Товарищество обладает правами юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный и специальный счета в учреждениях банках, печать со своим наименованием. Высшим органом управления товарищества собственников жилья является общее собрание членов ТСЖ. Осуществляет следующие виды деятельности: совместное управление общим имуществом, обеспечение владения, пользования и распоряжения общим имуществом, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме, пре-

доставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в данном жилом доме, осуществление предпринимательской деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

За годы существования организация достигла стабильных результатов хозяйственной деятельности, так в 2013 году показатели незначительно увеличились по сравнению с 2012. По результатам проведенной оценки финансового состояния ТСЖ «Шумайловский» можно сделать вывод, что финансовое состояние данной организации стабильное. Об этом может свидетельствовать коэффициент покрытия отражает способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт только оборотных активов. Следует заметить, что показатели финансовой устойчивости практически не изменяются во времени. Но величина оборотных средств убывает на 273 тыс. руб. или на 25,5%. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат возросла же на 419 тыс. руб. или на 34,2%. Положительный показатель собственных оборотных средств благоприятно характеризует финансовое положение организации.

Из чего следует, что по результатам проведенной оценки можно сделать вывод: ТСЖ в 2013-2015 гг. функционирует стабильно, но как правило, ТСЖ не получает достаточный объем целевого финансирования, поэтому дальнейший рост задолженности собственников МКД может привести к приостановке деятельности ТСЖ. Если организация будет последовательно выполнять основные направления оценки дебиторской задолженности, то результатом этого будет повышение эффективности производства, своевременность и полнота расчетов, создание имиджа организации на рынке.

В составе источников средств ТСЖ «Шумайловский» значительную роль занимает кредиторская задолженность. Поэтому в ходе оценки расчётов рассматривалось и соотношение дебиторской и кредиторской задолженности. В ТСЖ дебиторская задолженность преобладает над кредиторской и это говорит

о рациональном использовании средств, высокой степени платежеспособности организации.

Дебиторская задолженность формируется в основном за счет расчетов с собственниками товарищества. Основанием для предъявления требования на оплату дебитору являются платежные документы (счета). При исследовании дебиторской задолженности ТСЖ «Шумайловский» можно сказать о том, что дебиторская задолженность с 2013 по 2015 гг. увеличилась на 170 тыс. руб., его доля в общем объеме оборотных активов с каждым годом увеличивается. В связи с этим уменьшается количество оборотов дебиторской задолженности в год, что неблагоприятно сказывается на наличии оборотных средств организации. ТСЖ необходимо в первую очередь, постоянно контролировать состояние расчетов с собственниками жилья. Дебиторская задолженность постоянно возникает в процессе хозяйственной деятельности ТСЖ «Шумайловский». Финансовый результат ТСЖ зависит от правильности организации учета и контроля дебиторской задолженности.

Чтобы избежать проблем при проведении проверки, организация должна иметь полную документацию, подтверждающую правильность отражения по соответствующим статьям баланса остатков задолженности, обосновывающую причины образования задолженности. Очень важно следить за сроками задолженности по каждому собственнику в отдельности и своевременное принятие мер для погашения или взыскания задолженности, в случае необходимости взыскания задолженности в судебном порядке.

Для избегания дефицита денежных средств, вызванным стремительным ростом дебиторской задолженности, ТСЖ «Шумайловский» было предложено установить норматив и отразить его в регламенте кредитной политики. А для более эффективного контроля за дебиторской задолженностью собственников жилья ТСЖ необходимо:

1. Предупреждать (письмо-уведомление, телефонный звонок);
2. Начислять пени недобросовестным собственникам;
3. Обращаться в суд с последующим взысканием судебных расходов;

4. Приостанавливать различные виды коммунальных услуг (например, электроэнергию);

5. Применять обеспечительные меры, в виде ареста автомобиля, счета в банке и многого другого.

Также дебиторская задолженность формируется и за счет арендаторов (покупатели, заказчики). Для более эффективного контроля за контрагентами и обеспечения бесперебойной хозяйственной деятельности ТСЖ необходимо установить норматив, который рассчитывается на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности по формуле, оптимизированной для некоммерческой организации.

Вышеназванные меры предполагают более четкую организацию учета и оценки дебиторской задолженности, что должно обуславливаться выявлением на более ранних сроках просроченной дебиторской задолженности, своевременному образованию резервов по сомнительным долгам и к повышению качества регулирования дебиторской задолженностью в организации.

Из этого следует, что ТСЖ «Шумайловский» необходимо прилагать усилия к минимизации дебиторской задолженности в первую очередь каждого собственника жилья и покупателей, что положительно скажется на ликвидности деятельности организации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994г. № 51-ФЗ, принят ГД ФС РФ 21 октября 1994г. (ред. от 13.07.2015г.). Часть вторая от 26.01.1996г. № 14-ФЗ, принят ГД ФС РФ 22 декабря 1995г. (ред. от 29.06.2015г.).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998г. № 146-ФЗ, принят ГД ФС РФ 16.07.98г. (в ред. от 28.11.2015) и часть вторая от 5 августа 2000г. № 117-ФЗ, принят ГД ФС РФ 19.07.2000г. (ред. от 28.11.2015г.).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
4. Трудовой кодекс Российской Федерации от 21 декабря 2001 г. №197-ФЗ (ТК РФ) (в ред. от 30.12.2015г.)
5. Федеральный закон "О некоммерческих организациях" от 12.01.1996 N 7-ФЗ
6. Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08 августа 2001 г. №129-ФЗ (в ред. от 13.07.2015г.)
7. Концепция бухгалтерского учета в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997).
8. Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н (ред. от 24.12.2010, с изм. от 08.07.2016) "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27.08.1998 N 1598).
9. Приказ Минфина России от 06.05.1999г. № 32н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» (в ред. от 27.04.2012г.).

10. Приказ Минфина России от 06.05.1999г. № 33н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99» (в ред. от 27.04.2012г.).
11. Агеев, А. Взыскание задолженности через коллекторские агентства / А. Агеев // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2011. - №2 – С. 4-5.
12. Азарнова, Т.В. Модель оптимизации управления портфелем дебиторской задолженности / Т.В. Азарнова, Д.А. Косенко // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Управление строительством. – 2015. – № 2. – С. 132-141.
13. Алексанова, Т. Н. Анализ дебиторской и кредиторской задолженности / Т. Н. Алексанова, Н. П. Бирюкова // Экономическая среда – 2015. – №3. – С. 112-119.
14. Алькина, Н. П. Методика анализа дебиторской и кредиторской задолженности // Молодой ученый. – 2016. – № 9.2. – С. 3-5.
15. Артеменко, В. Г. Анализ финансовой отчетности: учебное пособие / В. Г. Артеменко, В. В. Остапова – М.: Омега-Л, 2012. – 436 с.
16. Афанасьева, Т. В. Регулирование дебиторской и кредиторской задолженности в целях укрепления финансовой устойчивости организации / Т.В. Афанасьева, А.А. Полуниин // Вестник МичГАУ. - 2014. - № 8. – С. 71–78.
17. Афанасьева, Т. В. Регулирование дебиторской и кредиторской задолженности в целях укрепления финансовой устойчивости организации / Т. В. Афанасьева, А. А. Полуниин // Вестник МичГАУ. – 2014. – №6. – С. 71-78
18. Басалаев, Д. Э. Факторинг как источник финансирования инвестиционной деятельности предприятия / Д. Э. Басалаев // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. – 2014. – №4-1. – С. 48-51.
19. Витун, С. Е. Финансы предприятия отрасли: пособие / С. Е. Витун, А. И. Чигрина. – Гродно: ГрГУ, 2009. – 213 с.
20. Галяутдинова, А. Р. Проблемы управления дебиторской задолженностью на предприятии и пути их решения / А. Р. Галяутдинова // Российское предпринимательство. – 2015. – № 16(20). – С. 3425–3440.

21. Гайсумов, А. С. Корпоративные финансы: учебное пособие / А. С. Гайсумов, С. Ю. Зайцев – Ростов-на-Дону: РСЭИ: ИП Беспмятников С. В., 2015. — 128 с.
22. Герасимова, Л. Н. Исследование методов анализа дебиторской задолженности с целью повышения его качества / Л. Н. Герасимова // Наука и современность. – 2010. – №5-3, – С. 163-168.
23. Глазкова, Т. Н., Управление корпоративными финансами: учебное пособие / Т.Н. Глазкова, А.С. Книга, О.В. Чубур. – Барнаул: Изд-во АлтГТУ, 2008. - 113 с.
24. Горбулин, В. Д. Дебиторская и кредиторская задолженность. Особенности бухгалтерского и налогового учета / В. Д. Горбулин, О.Н. Фокина - М.:ГроссМедиа Ферлаг: РОСБУХ, 2009. – 127 с.
25. Ковалев, Н. И. Анализ финансового состояния предприятий / Н. И. Ковалев, В. П. Привалов – М.: Центр экономики и маркетинга, 2007. 353 с.
26. Козырь, Ю. В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения / Ю. В. Козырь – М.: Альфа-Пресс, 2004. – С. 200.
27. Комплексный анализ хозяйственной деятельности предприятия: учеб. пособие / под общ. ред. В. И. Бариленко. – М.: ФОРУМ, 2012. – 463 с.
28. Корпоративные финансы. Руководство к изучению курса / ГУ – Высшая школа экономики; рук. авт. Коллектива И.В. Ивашковская. – 2-е изд. – М.: Изд. дом ГУ ВШЭ, 2008. – 32 с.
29. Крамаренко, Т. В. Корпоративные финансы: учеб. пособие / М. В. Нестеренко, А. В. Щенников, Т.В. Крамаренко. – 2-е изд., стер. – М.: ФЛИНТА, 2014. – 190 с.
30. Крылов С. И. Методика анализа отдельных видов внеоборотных активов по данным формы № 5 «Приложение к бухгалтерскому балансу» бухгалтерской (финансовой) отчетности / С. И. Крылов // Финансовый вестник: финансы, налоги, страхование, бухгалтерский учет. – 2011. – 3. – С. 8-13.

31. Куканова, Н. В. Контроль деятельности товарищества собственников жилья / Н. В. Куканова, Е. Ю. Подделкова, А. А. Старикова // Научные записки ОрелГИЭТ. – 2012. – №1. – 5 с.

32. Курашова, М.В. Оперативная финансовая деятельность: Учебное пособие / М.В. Курашова; Федеральное агентство по образованию, ГОУ ВПО «УГТУ-УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Нижнетагил. технол. ин-т (фил.). – Нижний Тагил: НТИ (ф) УГТУ-УПИ. – 2009. – 72 с.

33. Ломако, Н. Н. Правовое регулирование отношений между собственниками нежилых помещений и товариществом собственников жилья / Н. Н. Ломако // Вестник Бурятского государственного университета. – 2013. – №2. – С. 231-234.

34. Мездриков, Ю. В. / Аналитическое обеспечение управления дебиторской задолженностью / Ю. В. Мездриков // Экономический анализ: теория и практика. – 2008. - №5. – С. 39-45.

35. Нечаев, В. И., Герасимова, Л. Н. Совершенствование методов анализа дебиторской задолженности и денежных средств с целью снижения финансовых рисков предприятия / В. И. Нечаев, Л. Н. Герасимова // Аудит и финансовый анализ. - 2007. – №5. – С. 105 – 117.

36. Николаева, Н. Е. Разработка системы управления дебиторской задолженностью с использованием информационных технологий / Н. Е. Николаева // Проблемы экономики, финансов и управления производством. – 2009. – №26. – С. 37-41

37. Пласкова, Н. С. Стратегический и текущий экономический анализ: учебник / Н. С. Пласкова. – 2-ое изд. перераб. и доп. – М.: Эксмо, 2010. – 640 с.

38. Поляк, Г. Б. Финансы: Учебник для вузов / Под ред. Г. Б. Поляка. – Ф59 2-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. — 607 с.

39. Поляк, Г. Б. Финансы: Учебник / Под ред. Г. Б. Поляка. – М.: Юнити-Дана, 2008. — 703 с.

40. Рубцова, Е. А. Антикризисные меры: управление дебиторской задолженностью / Е. А. Рубцова, Л.П. Фомичева // Налоговый вестник. – 2009. - №6. – с. 6-19.
41. Соколов, Я. В. Основы теории бухгалтерского учета / Я. В. Соколов. – Монография. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 496 с.
42. Старикова, Л. Н. Оценка дебиторской задолженности МУП ЖКХ в процессе конкурсного производства / Л. Н. Старикова // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2009. – №2. – С. 96-103.
43. Старкова, О. Я. Корпоративные финансы: Учебное пособие / О. Я. Старкова – Пермь: Пермская государственная сельскохозяйственная академия, 2014. — 193 с.
44. Трошин, А.Н. Финансы и кредит: учебник / А.Н. Трошин, Т.Ю. Мазурин, В.И. Фомкина – М.: ИНФРА-М, 2009. - 408 с.
45. Усачева, О. В. Товарищества собственников жилья: проблемные вопросы ведения бухгалтерского учета, внутреннего контроля и механизмы их решения / О. В. Усачева, О. Я. Чистякова // Текст научной статьи по специальности «Экономика и экономические науки». – 2015. – № 23. – С. 12-25.
46. Филина, Ф. Н. Дебиторская и кредиторская задолженность / Ф. Н. Филина // Острые вопросы налогообложения | М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. — 152 с.
47. Шамарданова, Л. Ш. Государственный надзор за деятельностью товариществ собственников жилья / Л. Ш. Шамарданова // Каспийский регион: политика, экономика, культура. – 2010. – № 1. – С. 53-58.
48. Шаранова, Н. Как нормировать оборотные активы компании / Н. Шарыпова, Н. Шапранова // Финансовый директор. – 2006. – №2. – С. 20-24.
49. Шарикова, Г. Ю. Использование общего имущества собственником нежилого помещения / Г. Ю. Шарикова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2009. – № 3. – С. 14-18.

50. Шахова, Е. С. Необходимо ли совершенствование управления товариществом собственников жилья? / Е. С. Шахова // Журнал: Вопросы управления. – 2014. – № 31. – С. 209-213.

51. Щенников, А. В. Корпоративные финансы: учебное пособие / А. В. Щенников, М. В. Нестеренко, Т. В. Крамаренко – Издательство "ФЛИНТА", 2014. – 185с.

ПРИЛОЖЕНИЯ



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 4 2 6 0 0 0

Субъект Российской Федерации (код) 1 8

Район

Город И ж е в с к г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.)

Улица (проспект, переулок и т.п.) Ш у м а й л о в а у л

Номер дома (владения) 2 0

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -
КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 3

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Нематериальные активы	1110	-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
-	Основные средства	1150	-	-	-
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
-	Финансовые вложения	1170	-	-	-
-	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
-	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
-	Итого по разделу I	1100	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Запасы	1210	0	0	9
-	Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям	1220	-	-	-
-	Дебиторская задолженность	1230	1057	990	887
-	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	586	276	328
-	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
-	Итого по разделу II	1200	1643	1266	1224
-	БАЛАНС	1600	1643	1266	1224



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
-	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
-	Резервный капитал	1360	-	-	-
-	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
-	Итого по разделу III	1300	-	-	-
III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
-	Паевой фонд	1310	-	-	-
-	Целевой капитал	1320	-	-	-
-	Целевые средства	1350	581	243	798
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
-	Резервный и иные целевые фонды	1370	490	490	-
-	Итого по разделу III	1300	1071	733	798
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1410	-	-	-
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
-	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
-	Прочие обязательства	1450	-	-	-
-	Итого по разделу IV	1400	-	-	-



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 5

<i>Пояснения¹</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Код</i>	<i>На отчетную дату отчетного периода</i>	<i>На 31 декабря предыдущего года</i>	<i>На 31 декабря года, предшествующего предыдущему</i>
1	2	3	4	5	6

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

-	Заемные средства	1510	-	-	-
-	Кредиторская задолженность	1520	572	533	426
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
-	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
-	Прочие обязательства	1550	-	-	-
-	Итого по разделу V	1500	572	533	426
-	БАЛАНС	1700	1643	1266	1224

ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -
КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 6

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
-	Выручка ²	2110	-	-
-	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
-	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
-	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
-	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
-	Проценты к получению	2320	-	-
-	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
-	Прочие доходы	2340	184	191
-	Прочие расходы	2350	(-)	(-)
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	184	191
-	Текущий налог на прибыль	2410	(-)	(-)
-	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
-	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
-	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
-	Прочее	2460	-	-
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	184	191
СПРАВОЧНО				
-	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
-	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
-	Совокупный финансовый результат периода³	2500	184	191
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 7

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД 0710006

Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	243	798
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210	-	-
Членские взносы	6215	-	-
Целевые взносы	6220	5828	4445
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6240	184	191
Прочие	6250	-	-
Всего поступило средств	6200	6012	4636
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	(5674)	(5191)
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311	(-)	(-)
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	(-)	(-)
иные мероприятия	6313	(5674)	(5191)
Расходы на содержание аппарата управления	6320	(-)	(-)
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(-)	(-)
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(-)	(-)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(-)	(-)
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(-)	(-)
ремонт основных средств и иного имущества	6325	(-)	(-)
прочие	6326	(-)	(-)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(-)	(-)
Прочие	6350	(-)	(-)
Всего использовано средств	6300	(5674)	(5191)
Остаток средств на конец отчетного года	6400	581	243

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги, оказываемые ТСЖ «Шумайловский» в 2015 г. за расчётный период (месяц),

Наименование услуги	Наименование ком. ресурса, использованного при производстве услуги	Тариф (руб./ед. измер.)	Единица измерения	Примечание
Управление и содержание общего имущества		17,59 19,30	кв.м.	с 01.01 по 28.02.2015 г. с 01.03.15 по 31.12.2015 г. Утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 12.03 - 23.03.2015 г.
2. Отопление	Тепловая энергия Среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление в 2014 г. – 0,012 Гкал/кв. м	949,05 1543,09	Гкал.	С 01.01 по 30.06.2015 г. С 01.07 по 31.12.2015 г. Согласно постановлению РЭК УР от 19.12.2014 г. № 29/3
3. Холодное водоснабжение	Холодная вода Норматив потребления – 4,97 куб.м./человек (Постановление Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222)	12,10 60,14 13,43 66,75	куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01. по 30.06.15 с 01.07. по 31.12.15 Согласно постановлению РЭК УР от 14.12.2014 г. № 28/11
4. Горячее водоснабжение	1. Тепловая энергия 2. Холодная вода Норматив потребления – 3,22 куб.м./человек (Постановление Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222)	949,05 1543,09 12,10 13,43	Гкал. куб.м. куб.м.	с 01.01. 15 г. по 30.06.2015 г. с 01.07 по 31.12.2015 г. Согласно постановлению РЭК УР от 19.12.2014 г. № 29/3 с 01.01. по 30.06.15 с 01.07. по 31.12.15 Согласно постановлению РЭК УР от 14.12.2014 г. № 28/11
6. Водоотведение	Сточные воды Норматив потребления – 8,19 куб.м./человек (Постановление Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222)	7,78 63,7 8,53 69,9	куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01. по 30.06.15 с 01.07. по 31.12.15 Согласно постановлению РЭК УР от 17.12.2014 г. № 28/12
7. Электроснабжение жилых помещений и на ОДН	Электроэнергия	2,99 3,24	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06.15 с 01.07. по 31.12.15 Согласно постановлению РЭК УР от 12.12.2014 г. № 27/2
8. Наружное освещение	Электроэнергия	3,52 3,66	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.12
9. Надзор за состоянием общего имущества		3,55 3,89	кв.м.	с 01.01 по 28.02.15 г. с 01.03 по 31.12.15 г. Утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 12.03 - 23.03. 2015 г.

**Тарифы на жилищно-коммунальные услуги, оказываемые
ТСЖ «Шумайловский» в 2014 г. за расчётный период (месяц),**

Наименование услуги	Наименование ресурса, использованного при производстве услуги	Тариф (руб./ед. измерения)	Единица измерения	Примечание
Управление и содержание общего имущества		16,84 17,59	кв.м.	с 01.01 по 31.01.2014 г. с 01.02 по 31.01.2015 г. Утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 10-20 февраля 2014 г.
2. Отопление	1.Тепловая энергия	910, 81	Гкал.	с 01.01. 2014 г. Согласно постановлению РЭК УР от 11.10.2013 г. № 15/9
	2.Электроэнергия	2.87 2.99	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06.14 с 01.07. по 31.12.14 Согласно постановлению РЭК УР от 06.12.2013 г. № 19/2
3. Холодное водоснабжение	Холодная вода	11,62 57,75 12,10 60,14	куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01. по 30.06.14 с 01.07. по 31.12.14 Согласно постановлению РЭК УР от 06.12.2013 г. № 19/66 и постановлению Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222
4. Горячее водоснабжение	1. Тепловая энергия	910, 81	Гкал.	с 01.01. 14 г. Согласно постановлению РЭК УР от 11.10.2013 г. № 15/9
	2. Холодная вода	11,62 12,10	куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01. по 30.06.14 с 01.07. по 31.12.14 Согласно постановлению РЭК УР от 06.12.2013 г. № 19/66 и постановлению Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222
	3. Электроэнергия	2.87 2.99	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06.14 с 01.07. по 31.12.14 Согласно постановлению РЭК УР от 06.12.2013 г. № 19/2
6. Водоотведение	Сточные воды	7,47 61,18 7,78 63,72	куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01. по 30.06.14 с 01.07. по 31.12 Согласно постановлению Правительства УР от 27.05.2013 г. № 223 и постановлению РЭК УР от 06.12.2013 г. № 19/67
7.Электроснабжение жилых помещений и на ОДН	Электроэнергия	2,87 2,99	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.12 Согласно постановлению РЭК УР от 06.12.2013 г. № 19/2

8. Наружное освещение	Электроэнергия	3,38 3,52	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.12 (ориентировочно) Определяется рыночным образом
9. Надзор за состоянием общего имущества		3,37 3,55	кв.м.	с 01.01 по 31.12.14 г с 01.02 по 31.01.15 г. Утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 10-20 февраля 2014 г.

**Тарифы на содержание жилья, коммунальные
и прочие услуги, оказываемые ТСЖ «Шумайловский» на 2013 г.
(С учётом изменений, внесённых постановлениями Правительства УР от
27.05.2013 №№ 222,223 и постановлениями РЭК УР от 31.05.2013 г. № 6/28
и от 20.06.2013 г. № 8/1)**

Тариф	2012 г.	2013 г.	Примечание
1. Содержание и техобслуживание общего имущества	16,23 руб./кв.м.	16,84 руб./кв.м.	Согласно решениям общих собраний членов ТСЖ Повышение на 0,61 руб./кв. (3,8 %).
2. Отопление	11,95 руб./кв.м. 0,00 руб./кв.м. 12,30 руб./кв.м.	11,9 руб./кв.м. 10,0 руб./кв.м. 10,0 руб./кв.м.	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.08 с 01.09. по 31.13 Согласно решениям общих собраний членов ТСЖ Справочно: усреднённый тариф на 2012 г -10,1 руб./кв.м. 2013 г. – 10,51 руб./кв.м.
3. ХВС + водоотведение	14,21 руб./куб.м./ <u>76,73 руб./чел.</u> 15,06 руб./куб.м./ <u>81,32 руб./чел.</u> 17,05 руб./куб.м./ <u>92,07 руб./чел.</u>	17,05 руб./куб.м. <u>92,07 руб./чел.</u> 19,09 руб./куб.м. <u>94,88 руб./чел.</u> 19,09 руб./куб.м. <u>94,88 руб./чел.</u> <i>21-31руб./куб.м. 105-91 руб./чел.</i>	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.08 с 01.09. по 31.12 <i>с 01.01.2014</i>
<i>3а. Общедомовые нужды по водоснабжению</i>	0-00	0-00 0-07 руб./кв.м. <i>0-08 руб./кв.м.</i>	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.12 (согласно постановлению Правительства УР от 27.05.2013 г. № 223) <i>с 01.01.2014</i>
4. ГВС + водоотведение	53,10 руб./куб.м. / <u>191,16 руб./чел.</u> 56,28 руб./куб.м. / <u>202,61 руб./чел.</u> 59,48 руб./куб.м. <u>214,13 руб./чел.</u>	57,65 руб./куб.м. <u>207,54 руб./чел.</u> 63,74 руб./куб.м. <u>205,24 руб./чел.</u> 63,74 руб./куб.м. <u>205,25 руб./чел.</u> <i>68,74 руб./куб.м. 221,34 руб./чел.</i>	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.08 с 01.09. по 31.12 <i>с 01.01.2014</i>
5. Электроэнергия	2,42 руб./кВт-час 2,56 руб./кВт-час	2,56 руб./кВт-час 2,87 руб./кВт-час 2,94 руб./кВт-час	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.12 <i>с 01.01.2014</i>

6. Электроэнергия МОП	0,70 руб./кв.м.	1,23 руб./кв.м. 1,38 руб./кв.м.	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.12 Согласно решениям общих собраний членов ТСЖ
7. Служба дежурных по дому	3,35 руб./кв.м.	3,37 руб./кв.м.	Согласно решениям общих собраний членов ТСЖ
Итого по статьям, оплата по которым производится по кв.м.	32,23 руб./кв.м. 20,28 руб./кв.м. 32,58 руб./кв.м.	33,34 руб./кв.м. 31,66 руб./кв.м. 31,66 руб./кв.м.	с 01.01. по 30.06 с 01.07. по 31.08 с 01.09. по 31.12
Усреднённый тариф	30,38 руб./кв.м.	32,5 руб./кв.м.	Повышение на 2,12 руб./кв.м. (на 6,7 %) за счёт: 1. Повышения тарифа на содержание – 0,61 руб.(29%) 2. Повышения тарифов на энергоресурсы 1,51 руб./кв.м.(71%)

Расчёт тарифов ТСЖ «Шумайловский» на 2013 г.

(С учётом изменений, внесённых постановлениями Правительства УР от 27.05.2013 №№ 222,223 и постановлениями РЭК УР от 31.05.2013 г. № 6/28)

1. Содержание и техническое обслуживание МКД, в том числе управление:

1.1 Фонд оплаты труда штатных работников и вознаграждение Председателя:

- Сычёв К.Н. – 18981,0 руб./мес. X 13 мес. = 246753,0 руб.
- Вахрушев А.М. – 19025,0 руб./мес. X 13 мес. = 247325,0 руб.
- Сысоева Г.И. – 9298,0 руб./мес. X 13 мес. = 120874,0 руб. (с учётом оплаты труда замещающего работника во время отпуска);
- Стафеева А.Ю. - 13915 руб./мес. X 13 мес. = 180895, 0 руб. (с учётом оплаты труда замещающего работника во время отпуска);
- Председатель – 25000 руб./мес. X 13 мес. = 325000,0 руб.
- оплата труда ответственного за эксплуатацию лифтов:
1219 руб./мес. X 13 мес. = 15847 руб./год.

Итого: **1136694,0 руб./год.**

1.2. Оплата установленных страховых взносов – **341008,20 руб./год** (30% от ФОТ).

1.3. Материалы и услуги сторонних организаций, в том числе:

1.3.1 По содержанию МКД (уборка снега, дезинсекция, замена ламп наружного освещения и т.д.) – 100000 руб./год;

1.3.2. Связанные с управлением (канцтовары, обслуживание оргтехники, услуги связи, банковские услуги и т.д.) – 135000,0 руб./год., в том числе связанные с профессиональной деятельностью органов управления ТСЖ:

Итого по п. 1.3. – **235000,0 руб./год.**

1.4 Обслуживание АИТП и приборов учёта тепловой энергии.

- 4500-00 руб./мес. X 12 мес. = **54000 руб./год** – договор с ООО

«Энергосетьсервис»

1.5 ТБО

- 6006-00 руб./мес. X 12 мес. = **72072 руб./год** – договор с ООО «Системы экологической безопасности».

1.6 Эксплуатация и ремонт лифтов

- техническое обслуживание и ремонт лифтов - 12924-00 руб./мес. X 12 мес. = 155088-00 руб./год – договор с ООО «Удмуртлифт»;

- ежегодное периодическое освидетельствование лифтов – 13440 руб./год – договор с ИКЦ «Альтон»;

Итого по п. 1.6 - **168528 руб./год.**

1.7 Аварийно-диспетчерское обслуживание – 5615-90 руб./мес. X 12 мес.

= **67390-80 руб./год** – договор с ИП Шмелёвым В.В.

Общие расходы по статье содержание и техническое обслуживание МКД составляют – 2074693,00 рублей/год.

Тариф -2074693,00 руб. : 12 мес. : 9527,4 кв.м. = 18,15 руб./кв.м.

Повышение тарифа на 18.15 – 16.23 = 1,92 руб./кв.м. (11,8%).

Повышение расходов связано:

- с оплатой труда работников по срочным трудовым договорам при замещении штатных работников, уходящих в отпуск (на 81907-80 руб./год -0,72 руб./кв.м.)
- с увеличением налоговой нагрузки на ФОТ (137195,0 руб. -1,20 руб.).

Примечание: Согласно решению Правления с целью избежания резкого роста тарифов по данной статье расходов, расходы в сумме 149000-00 рублей финансируются за счёт доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ. Таким образом, общие расходы составляют: 2074693,00- 149000,00 = 1925693,00 рублей.

Тариф – 1925693,00 : 12 мес. : 9527,4 кв.м. = **16,84 руб./кв.м.**

Повышение тарифа – 16,84 – 16,23 = 0,61 руб./кв.м. (3.8%).

2. ХВС (согласно постановлениям РЭК УР от 03.11.2011 г № 15/11, от 31.05.2013 г. № 6/28 и № 13/68 от 26.10.12г. постановлению правительства УР от 27.05.2013 г. № 222):

$T_1 = 10,38 \text{ руб./куб. м. (с НДС) (с 01.01. по 30.06.2013 г.)};$

$T_2 = \underline{11,62 \text{ руб./кв.м. (с НДС) (с 01.07. по 31.12.2013 г.)};}$

$T_3 = \underline{12,98 \text{ руб./куб. м. (с НДС) (с 01.01.2014 г.)};}$

Для квартир, не оборудованных приборами учёта с учётом постановления правительства УР от 27.05.2013 г. № 222:

$T_1 = 10,38 \text{ руб./куб.м.} \times 5,4 \text{ куб.м. (норматив потребления)} = \underline{56,05 \text{ руб./чел. (с 01.01. по 30.06.2013 г.)};}$

$T_2 = \underline{11,62 \text{ руб./куб.м.} \times 4,97 \text{ куб.м. (норматив потребления)} = \underline{57,75 \text{ руб./чел. (с 01.07. по 31.12.2013 г.)};}$

$T_3 = 12,98 \text{ руб./куб.м.} \times 4,97 \text{ куб.м./чел. (норматив потребления)} = \underline{64,51 \text{ руб./чел. (с 01.01.2014 г.)}$

2а. Общедомовые нужды по холодному водоснабжению (согласно постановлению Правительства УР от 27.05.2013 г. № 223):

Тариф определяем по формуле:

$T = (S_1 * N / S_2) * T_1$, где:

- S_1 - Общая площадь помещений общего пользования.

(Согласно «Составу общего имущества собственников помещений МКД по адресу: г. Ижевск, ул. Шумайлова д. 20», утверждённого общим собранием собственников помещений от 25.03.2013 г. общая площадь помещений общего пользования (без учёта подвала и технического этажа) составляет **1427,7 кв.м.**);

- N – норматив потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению на общедомовые нужды согласно постановлению

Правительства УР от 27.05.2013 г. № 223 – **0,041 куб. м. в месяц на 1 кв.м.**

общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

- S_2 – Общая площадь жилых и нежилых помещений МКД – 9527,4 кв.м.

- T_1 – тариф на ХВС с 01.07.2013 г. = 11,62 руб./куб.м.

$T = ((1427,7 \text{ кв.м.} * 0,041 \text{ куб.м./кв.м.}) / 9527,4 \text{ кв.м.}) * 11,62 \text{ руб./куб.м.} = \underline{0,07 \text{ руб./кв.м. (с 01.07. по 31.12.2013 г.)};}$

$T = ((1427,7 \text{ кв.м.} * 0,041 \text{ куб.м./кв.м.}) / 9527,4 \text{ кв.м.}) * 12,98 \text{ руб./куб.м.} = \underline{0,08 \text{ руб./кв.м. (с 01.01.2014 г.)};}$

3. ГВС = (ХВС) + тепловая энергия, необходимая для подогрева 1 куб. м. воды до 60 град. С * тариф на тепловую энергию.

(согласно постановлениям РЭК УР от 03.11.2011 г № 15/11, от 31.05.2013 г. № 6/28, № 13/68 от 26.10.12 г., от 30.11.2012 г. № 16/4, постановлению правительства УР от 27.05.2013 г. № 222)

Расчёты тарифов по ГВС прилагаются.

T1 = 50,98 руб./куб.м (с 01.01. по 30.06. 2013 г.);

T2 = **56,27 руб./куб.м** (с **01.07.** по **31.12.2013** г.);

T3 = 60,41 руб./куб.м (с 01.01.2014 г.);

Для квартир, не оборудованных приборами учёта:

T1 = 183,53 руб./чел. (50,98 руб./куб. м. X 3,6 куб.м. (норматив потребления) (с 01.01. по 30.06.2013 г.);

T2 = 181,20 руб./чел. (56,27 руб./куб. м. X 3,22 куб.м. (норматив потребления) (с 01.07. по 31.12.2013 г.);

T3 = 194,52 руб./чел. (60,41 руб./куб. м. X 3,22 куб.м. (норматив потребления) (с 01.01.2014 г.);

4. Водоотведение (согласно постановлениям РЭК УР от 03.11.2011 г № 15/11, от 31.05.2013 г. № 6/28 и № 13/68 от 26.10.12г., постановлению правительства УР от 27.05.2013 г. № 222 и № 223):

T1 – 6.67 руб./куб. м. (с НДС) (с 01.01. по 30.06.2013 г.);

T2 = 7.47 руб./куб. м. (с НДС) (с 01.07. по 31.12.2013 г.);

T3 = 8.33 руб./куб. м. (с НДС) (с 01.01.2014 г.);

Для квартир, не оборудованных приборами учёта:

T1 = 6.67 руб./куб.м. X 9,0 куб.м. (норматив потребления ХВС и ГВС) = 60,03 руб./чел. (с 01.01. по 30.06.2013 г.);

T2 = 7,47 руб./куб.м. X 8,19 куб.м. (норматив потребления ХВС и ГВС) = 61,18 руб./чел. (с 01.07. по 31.12.2013 г.);

T3 = 8.33 руб./куб.м. X 8,19 куб.м. (норматив потребления ХВС и ГВС) = 68,22 руб./чел. (с 01.01.2014 г.);

5. Электроэнергия для жилых/нежилых помещений (согласно постановлению РЭК УР от 14.12.2012 г. № 17/7 в редакции от 25.01.2013 г. № 1/8)

T1 – 2,56 руб./кВт-час. (с 01.01. по 30.06.2013 г.);

T2 - 2,94 руб./кВт-час. (с 01.07. по 31.12.2012 г.);

6. Электроэнергия МОП.

В 2012 г. потребление электроэнергии МОП составило:

- за период с 01.01. по 30.06. 2012 г.:

- наружное освещение - 2929 кВт.-час.
- лифты и места общего пользования - 24045 кВт.-час. (с учётом энергообеспечения циркуляционных насосов)

- за период с 01.07. по 31.12. 2012 г. :

- наружное освещение - 2209 кВт.-час.
- лифты и места общего пользования – 24217 кВт. –час. (с учётом энергообеспечения циркуляционных насосов)

Учитывая тарифы на электроэнергию в 2013г. затраты на электроэнергию МОП составят:

- за период с 01.01. по 30.06. 2013 г.:

- наружное освещение - 2929 кВт.-час.* 3.02 руб./кВт.-час (нерегулируемые цены) = 8845,58 руб.
- лифты и места общего пользования - 24045 кВт.-час. * 2,56 руб./кВт.-час = 61555,2руб.

Итого: 70400,78 руб.

- за период с 01.07. по 31.12. 2013 г. :

- наружное освещение - 2209 кВт.-час.* 3.47 руб./кВт.-час (нерегулируемые цены) = 7665,23 руб.
- лифты и места общего пользования – 24217 кВт. –час. * 2,94 руб./кВт.-час. = 71197,98 руб.

Итого: 78863,21 руб.

Таким образом, тариф на э/энергию МОП в 2013 г. составит:

T1 (с 01.01. по 30.06.2013 г) – (70400,78 рублей : 6 мес. : 9527,4 кв.м.)= 1,23 руб./кв.м.

T2 (с 01.07. по 30.06.2013 г) - (78863,21 рублей : 6 мес. : 9527,4 кв.м.)= 1,38 руб./кв.м.

7. Отопление

Тариф рассчитывается по формуле:

$$T = (N \times C) / (S \times \Pi),$$

где:

- T – тариф;

- N– ориентировочное количество тепловой энергии, потребляемой на цели отопления за определённый период (согласно статистике за 2012г.)

Гкал.:

с 01.01. по 30.06.2013 г. - 817 Гкал.;

с 01.07. по 31.12.2013 г. -555 Гкал.

- C– тариф на тепловую энергию:

с 01.01. по 30.06.2013 г.– 828,24 руб./Гкал. (с НДС);

с 01.07. по 31.12.2013 г. – 910,81 руб./Гкал. (с НДС) (согласно постановлению РЭК УР от 30.11.2012 г. № 16/4).

Π – периоды времени в течение которых рассчитывается тариф.

S – общая площадь квартир МКД – 9527,4 кв.м.

T1 (с 01.01. по 30.06.2013 г) = (952- 135 (ГВС)= 817) Гкал. x 828,24 руб./Гкал.)/(9527,4 кв.м. x 6 мес.) = **11,9 руб./кв.м.**

T2 (с 01.07. по 31.12.2013 г) = (655 Гкал.- 100 (ГВС) = 555) Гкал. x 910,81 руб./Гкал.)/(9527,4 кв.м. x 6 мес.) = **8,84 руб./кв.м.**

8. Содержание службы «дежурных по дому».

- 31917,0 руб./мес. X 12 мес. = 383004,0 руб./год – договор с ИП Шмелёвым В.В.

- услуги связи – 2000 руб./год

Итого 385004,0 руб./год

Тариф - 385004 руб./год : 12 мес. : 9527,4 кв.м. = 3,37 руб./кв. м.

Утвержден
общим собранием членов ТСЖ
от _____ 2016 г.

**ОТЧЁТ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА
ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ» за 2015 г**

№ п/п	Статья	Доход (руб.)		Расход (руб.)		Баланс (руб.)	
		План	Факт	План	Факт	План (гр.2-гр.4)	Факт (гр.3-гр.5)
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Целевые взносы собственников						
1.1	Управление, содержание МКД	2172797-00	2154947-31	2172797-00	2152559-00	0-00	+2388-31
1.2	Коммунальные услуги (ресурсы), в том числе:	2760672-04	3192253-93	2760672-04	2987906-88	0-00	+204127-39
1.2.1	Холодная вода и сточные воды	247869-64	255186-75	247869-64	274444-32	0-00	-19257-57
1.2.2	Тепловая энергия	1514683-80	1978007-31	1514683-80	1764146-56	0-00	+213641-09
1.2.3	Электроэнергия	998118-60	959059-87	998118-60	949316-00	0-00	+9743-87
1.3	Услуги службы дежурных	437307-66	438595-12	437654-00	435656-00	-346-34	+2939-12
2.	Работы по благоустройству и ремонту общего имущества, оплаченные из Резервного фонда.	0-00	0-00	86000-00	82890-00	-86000-00	-82890-00
	Итого по начисленным целевым взносам и расходам	5370776-70	5785796-36	5457123-04	5659011-88	-86346-34	+126564-82
3.	Хозяйственная деятельность	190000-00	184367-39	11400-00	11062-00	178600-00	178938-00
	Итого по доходам и расходам	5560776-70	5970165-75	5468523-04	5670073-88	+92253-66	+305502-82
4.	Подлежит возврату собственникам за отопление по итогам 2015 г.	0-00	0-00	0-00	122522-36	0-00	-122522-36
5.	Подлежит возврату по субсидиям за отопление по итогам 2015				91118-73	0-00	-91118-73
6.	Направлено в Резервный фонд					-92253-66	-91861-73
6	Резервный фонд на начало 2015 г.	359963-68	359963-68				
7	Резервный фонд на начало 2016 г.			452217-34	451825-41		
	Всего по доходам и расходам	5920740-38	6330129-43	5920740-38	6330129-43	0-00	0-00
	Дебиторская задолженность собственников	234701-26	234701-26	0-00	245947-58	-234701-26	+11246-32
	Кредиторская задолженность на начало 2015 г. (вознаграждение Председателя)				200000-00		
	Кредиторская задолженность на начало 2016 г. (вознаграждение Председателя)				140000-00		

Примечания и выводы:

1. Отчёт по исполнению финансового плана за 2015 г. составлен на основе отчётов по исполнению смет доходов и расходов за 2015 г., являющихся неотъемлемыми частями данного отчёта.

2. Положительный баланс по статье «Электроэнергия» обусловлен значительным доначислением в 2015 г. платы за электроснабжение по кв. 101
3. Положительный баланс по статье «Тепловая энергия» связан с тем, что 2015 г. относительно 2014 г. был значительно теплее. Возврат излишне начисленной платы за отопление собственникам произведён в январе 2016 г. Перерасчёт по субсидиям будет произведён в 1 квартале.
4. Сверхнормативное потребление воды на ОДН возможно из-за некорректной работы водомеров с истёкшими сроками поверки.
5. Начисленный объём доходов за 2015 г. составил 5970165-75 рублей, фактический объём расходов – 5670073-88 рублей. Превышение доходов над расходами составляет +305502-82 руб., из которых подлежит возврату:
 - собственникам 122522-00 руб.
 - в бюджет 91118-00 руб.
6. В доходной части плана учтены денежные средства, добавляемые из прошлого периода - Резервный фонд на начало 2015 г.
7. В расходной части плана отражено состояние Резервного фонда на начало 2016 г. - 451825-41 руб.
8. Просроченная дебиторская задолженность со стороны собственников увеличилась по сравнению с 2014 г. на 11246-32 руб., и составляет 245947-58 руб. (4% от начисленного)
9. Для недопущения возникновения кредиторской задолженности у ТСЖ за потреблённые коммунальные ресурсы и погашения кредиторской задолженности требуется:
 - минимизация дебиторской задолженности путём применения норм 307-ФЗ от 03.11.2015 г. (начисление пени за просроченную задолженность);
 - переход на оплату выполненных работ и услуг (зарплата штатных работников, служба дежурных) по мере поступления средств со стороны собственников за расчётный период (в середине месяца).
 - своевременность выставления счетов собственникам и «арендаторам» для оплаты потреблённых жилищно-коммунальных и прочих услуг (не позднее последнего дня текущего месяца).
 - увеличение размеров Резервного фонда за счёт средств от хозяйственной деятельности.

Председатель Правления

К.П. Евдокимов

Утвержден
общим собранием членов ТСЖ
от 12.03 – 22.03.2015 г.

**ОТЧЁТ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА
ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ» за 2014 г**

№ п/п	Статья	Доход (руб.)		Расход (руб.)		Баланс (руб.)	
		План	Факт	План	Факт	План (гр.2-гр.4)	Факт (гр.3-гр.5)
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Целевые взносы собственников						
1.1	Управление, содержание МКД	2003898-04	2004066-65	1999098-00	1806519-15	4800-04	197547-50
1.2	Коммунальные услуги (ресурсы), в том числе:	2525521-85	2472970-70	2525521-85	2650716-27	0-00	-177745-57
1.2.1	Холодная вода и сточные воды	230873-42	254696-45	230873-42	259297-60	0-00	-4601-15
1.2.2	Тепловая энергия	1374776-60	1339860-31	1374776-60	1480719-21	0-00	-140858-90
1.2.3	Электроэнергия	919871-83	878413-94	919871-83	910699-46	0-00	-32285-52
1.3	Услуги службы дежурных	404152-31	405713-55	404154-00	401560-00	0-00	4153-55
1.4	Целевые взносы в резервный фонд	108576-20	108576-20				108576-20
2.	Работы по благоустройству и ремонту общего имущества, оплаченные из Резервного фонда.	0-00	0-00	112000-00	111828-59		-111828-59
	Итого по начисленным целевым взносам и расходам	5042148-40	4991327-10	5040773-85	4970624-01	1374-60	20703-09
3.	Хозяйственная деятельность	190000-00	190590-76	11400-00	11435-40	178600-00	179155-36
4.	Перерасчёт за тепловую энергию по итогам 2014 г.		32282-70				
	Итого по начисленным доходам и фактическим расходам за 2014 г.	5232148-40	5214200-56	5052173-85	4982059-41	179974-55	232141-15
5.	Кредиторская задолженность ТСЖ (вознаграждение Председателю)				200000-00		
6	Резервный фонд на начало 2014 г.		327822-53				
7	Резервный фонд на начало 2015 г., в том числе в виде:				359963-68		
7.1	Денежных средств на расчётном счёте с учётом переплаты и погашения кредиторской задолженности				92979-72		
7.2	Дебиторской задолженности собственников и «арендаторов» (без учёта задолженности Вахрушевой Л.П.)				234701-26		
7.3	Задолженности собственников за отопление по итогам 2014 г.				32282-70		
	Всего по доходам и расходам		5542023-09		5542023-09		

Примечания и выводы:

1. Отчёт по исполнению финансового плана за 2014 г. составлен на основе отчётов по исполнению смет доходов и расходов за 2014 г., являющихся неотъемлемыми частями данного отчёта.

2. Положительный баланс по статье «Управление, содержание МКД» в размере 197547-50 руб. обусловлен существующей кредиторской задолженностью (вознаграждение Председателя) - 200000 рублей. Фактически по данной статье перерасход в размере 2452-50.
3. Отрицательный баланс по статье «Коммунальные услуги» обусловлен:
- 3.1 Перерасходом тепловой энергии на отопление в 2014 г. (подлежит доначислению собственникам в январе 2015 г.)
- 3.2 Перерасчётом по отоплению по итогам 2013 г. в размере 108576-20 руб., выполненным в феврале 2014 г. Баланс доходной части плана достигается начислением в Резервный фонд такой же суммы.
- 3.3 Сверхнормативным потреблением воды на ОДН по причине возможно некорректной работы водомеров с истёкшими сроками поверки. Возможное доначисление по данной статье подлежит рассмотрению на общем собрании ТСЖ.
- 3.4 Сверхнормативным потреблением электроэнергии на ОДН. Возможное доначисление по данной статье подлежит рассмотрению на общем собрании ТСЖ. Требуется контрольное снятие показаний приборов учёта у собственников помещений.
4. Начисленный объём доходов за 2014 г. (с учётом доначисления по отоплению и доходов от хозяйственной деятельности) составит 5214200-56 рублей, фактический объём расходов (с учётом погашения кредиторской задолженности) – 5182059-41 рублей. Превышение доходов над расходами составляет 32141-15 руб.
5. В доходной части плана учтены денежные средства, добавляемые из прошлого периода - Резервный фонд на начало 2014 г.
6. В расходной части плана отражено состояние Резервного фонда на начало 2015 г. - 359963-68 руб. В Резервном фонде не учитывается задолженность Вахрушевой Л.П. -158405-42 руб. за 2012-2013 г. и 28382-45 руб. за 2014 г. в связи с невозможностью истребования задолженности, несмотря на решение суда.
- Составляющими Резервного фонда являются:
- Денежные средства на расчётном счёте ТСЖ на 31.01.2015 г.– 333032-04 рублей. С учётом кредиторской задолженности (200000-00 руб. – вознаграждение Председателя) и переплаты (аванса) со стороны собственников в 2014 г. (40052-32 руб.) – 92979-72 рублей;
 - Дебиторская задолженность со стороны собственников -196403-77 руб. (4,5%) ;
 - Дебиторская задолженность «арендаторов» - 38297-49 руб.;
 - Задолженность собственников за отопление по итогам 2014 г. – 32282-70 руб.
7. Дебиторская задолженность со стороны собственников увеличилась по сравнению с 2014 г. на 35529-14 руб., из которых 28382-45 руб., являются задолженностью Вахрушевой Л.П. за 2014 г. Задолженность остальных собственников выросла на 3823-15 руб.
8. Для недопущения возникновения кредиторской задолженности у ТСЖ за потреблённые коммунальные ресурсы требуется:
- минимизация дебиторской задолженности;
 - переход на оплату выполненных работ и услуг (зарплата штатных работников, служба дежурных) по мере поступления средств со стороны собственников за расчётный период (в середине месяца).
 - своевременность выставления счетов собственникам и «арендаторам» для оплаты потреблённых жилищно-коммунальных и прочих услуг (не позднее последнего дня текущего месяца).

Председатель Правления

К.П. Евдокимов

Утвержден
общим собранием членов ТСЖ
от 10-20 февраля 2014 г.

**ОТЧЁТ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА
ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ» за 2013 г**

№ п/п	Статья	Доход (руб.)		Расход (руб.)		Баланс (руб.)	
		План	Факт	План	Факт	План (гр.2-гр.4)	Факт (гр.3-гр.5)
1.	Целевые взносы собственников						
1.1	Управление, содержание МКД	1925297-00	1925245-03	2064693-00	2004711-34	-139396-00	-79466-31
1.2	Коммунальные услуги (ресурсы)	2545941-00	2471030-98	2493866-45	2362454-78	52074-55	108576-20
1.3	Услуги по надзору за состоянием МКД	385288-06	387223-68	391004-00	386804-00	-5716-00	419-68
2.	Хозяйственная деятельность	200000-00	189549-74	10500-00	10031-83	189500-00	179517-91
3.	Прочие расходы и поступления						
3.1	Работы по благоустройству и ремонту общего имущества, оплаченные из Резервного фонда, в том числе судебные расходы	0-00	0-00	135900-00	116030-20	-135900-00	-116030-20
	<i>Итого по цел.взносам</i>		4973049-43		4880032-15		93017-28
3.2	Резервный фонд на начало 2013 г.	218482-20	152081-99				
3.3	Просроченная дебиторская задолженность, погашенная в 2013 г.		60369-06				
3.4	Подлежит возврату за отопление по итогам 2013				108576-20		
	Резервный фонд на начало 2014 г., в том числе в виде:				324171-20		
	Остаток на р/с-108567-20				131590-64		
	Дебиторка возможная к истребованию (без Вахрушевой)				192580-62		
3.5	Текущая дебиторская задолженность за 2013 г.				59781-75		
3.6				179045-72	137109-70		
	Всего по смете доходов	5275009-17	5185500-48	5275009-17	5185500-48		

Председатель Правления

К.П. Евдокимов

Примечания:

- Отчёт по исполнению финансового плана за 2013 г. составлен на основе отчётов по исполнению смет доходов и расходов за 2013 г., являющихся неотъемлемыми частями данного отчёта.
- Плановый отрицательный баланс между доходом и расходом по статье «Управление, содержание МКД» обусловлен решением Правления от 19.02.2013 г. о компенсации части расходов по данной статье из Резервного фонда с целью предотвращения резкого роста тарифа. Фактический разрыв между доходом и расходом по данной статье удалось снизить в результате проведённой реорганизации бухгалтерской службы ТСЖ.
- Полученный положительный баланс по коммунальным услугам обеспечен за счёт отопления, который подлежит возврату собственникам в порядке проведения перерасчёта платы за отопление по итогам 2013 г.

4. Пониженный фактический доход относительно плана по «хозяйственной деятельности» связан с тем, что в 2013 г. не удалось продать шлагбаумы (Б/У).
5. Фактический объём доходов за 2013 г. составил 4973049-43 рублей, фактический объём расходов – 4880032-83 рублей
6. В доходной части плана учтены денежные средства, добавляемые из прошлого периода (Резервный фонд на начало 2013 г.) и полученные в результате погашения просроченной дебиторской задолженности в 2013 г. со стороны собственников помещений. В расходной части – денежные средства в размере 108576-20 рублей, подлежащие возврату собственникам жилых и нежилых помещений (11-39 руб./кв.м.) в порядке проведения перерасчёта за отопление по итогам 2013 г., текущая дебиторская задолженность со стороны собственников помещений за 2013 г. (59781-75 рублей), планируемый Резервный фонд на 2014 г. (137109-70 руб.)
7. Дебиторская задолженность собственников помещений на начало 2013 г. составляла 408031-56 рублей, на начало 2014 г. – 347662-50 рублей. Сокращение дебиторской задолженности за 2013 г. составило 60369-06 рублей.
8. Существующая дебиторская задолженность (347662,50 рублей) является задолженностью собственников помещений за жилищно-коммунальные услуги, в том числе:
 - в сумме 155081-88 рублей - задолженностью по кв. 94 (Вахрушева Л.П.), которую невозможно истребовать, несмотря на имеющееся судебное решение в связи с «банкротством» собственника. Квартира 94 продана с торгов и с октября 2013 г. находится в собственности другого гражданина;
 - в сумме 192580-62 рублей (4% от среднегодовой суммы начисляемых собственникам платежей) - задолженностью остальных собственников. При этом задолженность за 2013 г. составляет 59781-75 рублей (1,23% от общей суммы платежей собственников за 2013 г).
9. Просроченной дебиторской задолженности со стороны «арендаторов» нет.
10. Остаток денежных средств на расчётном счёте ТСЖ на 01.02.2014 г. составляет 240166,84 рублей, с учётом полной оплаты ТСЖ за 2013 г. потреблённых коммунальных ресурсов и оказанных услуг, а также оплаты собственниками жилья жилищно-коммунальных услуг за декабрь 2013 г.
11. Резервный фонд на 2014 г. составляет 137109-70 рублей. В условиях равномерного (среднемесячного) начисления платы за отопление в 2014 г. согласно действующему законодательству финансовые резервы ТСЖ будут полностью исчерпаны уже в феврале месяце, что влечёт в дальнейшем неминуемое возникновение кредиторской задолженности у ТСЖ за потреблённые коммунальные ресурсы и наложение штрафных санкций со стороны ресурсоснабжающих организаций.

Утвержден
общим собранием членов ТСЖ
от _____ 2016 г.

Отчет ревизионной комиссии

по результатам проверки деятельности ТСЖ «Шумайловский» за 2015 г. и анализу представленных смет доходов и расходов, финансового плана на 2016 г.

Ревизионная комиссия в составе Голуба Михаила Владимировича, Порошина Эдуарда Юрьевича, Чикичёва Алексея Леонидовича, в соответствии с требованиями ЖК РФ и Устава ТСЖ в период с 12.02. по 18.02. 2016 г. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Шумайловский» за 2015 г., а именно, в части:

1. Выполнения решений общего собрания в отношении исполнения смет доходов и расходов, финансового плана на 2015 г.
2. Законности и обоснованности совершённых сделок и заключенных договоров в 2015 г.
3. Наличия требуемых законодательством документов

Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением ТСЖ следующих документов:

1. Учредительные и регистрационные документы ТСЖ, в том числе Устав ТСЖ
2. Протоколы заседаний Правления ТСЖ за 2015 г.
3. Протокол общего собрания членов ТСЖ в 2015 г.
4. Учётная политика ТСЖ на 2015 г.
5. Договоры с подрядными и ресурсоснабжающими организациями
6. Трудовые договоры со штатным персоналом ТСЖ
7. Сметы доходов и расходов, финансовый план на 2015 г.
8. Отчёты по исполнению смет доходов и расходов, финансового плана за 2015 г.
9. Первичная бухгалтерская документация за 2015 г.:
 - акты выполненных работ, счета-фактуры, накладные;
 - банковские выписки и платёжные документы по расчётному счёту ТСЖ;
 - авансовые отчёты;
 - налоговая отчётность, расчётные ведомости по средствам, отчисляемым в Пенсионный фонд и фонды социального и медицинского страхования, реестр физических лиц, получавших доход в 2015 г.

В ходе проверки Ревизионная комиссия установила:

1. Доходы ТСЖ

В проверяемом периоде доходы ТСЖ состояли из:

1.1 Целевых взносов собственников помещений за потреблённые жилищно-коммунальные услуги. Общий объём начисленных целевых взносов за 2015 г. составил 5454796-36 рублей, в том числе:

- за предоставленные коммунальные услуги - 2861253-93 рублей
- за управление и содержание общего имущества - 2154947-31 рублей
- за услуги по надзору за состоянием общего имущества - 438595-12 рублей.

1.2 Доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ путём передачи в возмездное пользование части общего имущества и оказание услуг на общую сумму 184367-39 рублей.

1.3 Субсидий по отоплению и ГВС, предоставленных МО «Город Ижевск» - 331000-00 рублей.

Повышенный объём начисленных целевых взносов за оказанные коммунальные услуги относительно плана обусловлено повышением тарифов на тепловую энергию во 2 полугодии 2015 г. В связи с действующим ограничением роста платы граждан за коммунальные услуги во 2 полугодии 2015 г. были предоставлены субсидии со стороны местного бюджета. Начисление платы за оказанные коммунальные услуги производилось по тарифам, утверждённым в установленном Законом порядке.

Начисление платы за управление, содержание и надзору за состоянием общего имущества производилось по тарифам утверждённым общим собранием членов ТСЖ

Проверка выявила просроченную дебиторскую задолженность со стороны собственников жилых и нежилых помещений - 245947,58 рублей. В денежном выражении задолженность по сравнению с 2014 г. выросла на 11246-32 руб., а в процентном отношении сократилась на 3,6% и составляет в настоящее время 4% от общей суммы начисляемых собственникам целевых взносов. Задолженность со стороны «арендаторов» отсутствует.

2. Расходы ТСЖ

Расходы ТСЖ в 2015 г. были следующие:

1. Заработная плата штатных работников ТСЖ, вознаграждение Председателю, а также отчисления в страховые фонды – 1303148-36 рублей
2. Оплата коммунальных ресурсов - 2987906-88 рублей.
3. Оплата услуг сторонних организаций в части управления и содержания общего имущества, а также материалы и налоги – 849410-64 рублей
4. Оплата услуг по надзору за состоянием общего имущества - 435656-00 рублей.

5. Оплата работ по благоустройству и текущему ремонту – 82890-00 рублей.

Выявлена кредиторская задолженность в размере 140000-00 (вознаграждение Председателю).

3. Резервный фонд

3.1 На начало 2016 г. Резервный фонд (РФ) ТСЖ составляет 451825-41 руб. За 2015 г. РФ увеличился на 91861-73 руб. Пополнение РФ осуществлялось исключительно за счёт средств, полученных от хозяйственной деятельности. Составляющими Резервного фонда являются:

- денежные средства на расчётном счёте ТСЖ – 205877-83 руб. (с учётом проведения взаимозачётов с собственниками и бюджетом, погашения кредиторской задолженности и авансовых платежей);*
- дебиторская задолженность собственников -245947-58 руб.*

Выводы по результатам проверки:

1. Нарушений в области финансовой дисциплины комиссией не обнаружено, счета поставщиков коммунальных ресурсов оплачиваются вовремя, образования задолженности перед ними не допускается, денежные средства расходуются по назначению.

2. Товары и услуги для нужд ТСЖ закупаются по рыночным ценам и в необходимом количестве.

3. Планы по содержанию и благоустройству общего имущества на 2015 г. выполнены в полном объёме.

4. Сдача налоговой и иной отчетности, а также платежи в бюджет и иные фонды осуществляется своевременно.

5. Начисление платы собственникам за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с установленными правилами и по тарифам, утверждённым в установленном порядке.

6. Рекомендации ревизионной комиссии на 2015 г. в основном выполнены, за исключением снижения дебиторской задолженности со стороны собственников.

7. Ревизионная комиссия предлагает признать финансово-хозяйственную деятельность Товарищества в 2015 г. удовлетворительной.

Рекомендации на 2016 г.:

1. С целью снижения дебиторской задолженности производить начисление пени согласно нормам федерального закона от 03.11.2015 г. № 307-ФЗ.

2. В связи с отменой субсидий по отоплению и ГВС на 2016 г. обратиться в судебные органы с целью отмены постановления РЭК УР от 19.12.2014 г. № 29/3 в части пункта 3 приложения к данному постановлению.

Члены ревизионной комиссии:

_____ /М.В. Голуб/

_____ /Э.Ю. Порошин/

_____ /А.Л. Чикичёв/

Таблица Н.1 – Эффект от организации факторинга

Показатели	2015 год	
	Всего	Дебиторская задолженность при факторинге, тыс. руб.
Остатки по счетам дебиторов, тыс. руб.	1057	1057
Сумма погашенной задолженности, тыс. руб.	400*	-
Сумма, погашенная факторинговой компанией с комиссией 15%	-	$1057 - 159(15\%) = 898$
Период инкассации долгов, дни	$1057/400 * 360 = 951$	$1057/898 * 360 = 424$

* Предположим 700 тыс.руб. будет погашено дебиторами в 2016 году

Таким образом, становится очевидным, что период инкассации долгов снизился в результате реализации факторинговых операций на 120 дней, что значительно повлияет на ускорение привлечения финансовых средств в краткосрочном периоде. Сумма, вырученная от продажи долгов факторинговой компании составит 527 тыс. руб. которую организация может использовать на погашение кредиторской задолженности.

Таблица П.1 – Расчет изменений финансовых показателей

До внедрения мероприятия		После внедрения мероприятия		Изменения	
Показатель	Сумма, тыс.руб.	Показатель	Сумма, тыс.руб.	Тыс.руб.	%
Целевые взносы	5828	Целевые взносы	6355	+527	109
Расходы на целевые мероприятия	5674	Расходы на целевые мероприятия	5684	+10	101
Доходы от сдачи в аренду	184	Доходы от сдачи в аренду	184	0	100
Затраты от внедрения мероприятия	-	Затраты от внедрения мероприятия	159	+159	-
Доход	338	Доход	696	+358	142

Таким образом, по данным расчетов, видно, что целевые взносы возрастут и составят 527 тыс.руб. Доход ТСЖ увеличится на 358 тыс.руб.

Утверждена
общим собранием членов ТСЖ
от _____ 2016 г.

**Отчёт по исполнению сметы доходов ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ»
за 2015 г**

№ п/п	Статья	Тариф (руб/ед.изм)	Единица измерени я	Количество	План (руб.)	Факт (руб.)
1.	Управление и содержание МКД	17-59 (январь- февраль) 19-30	кв.м.	9527,4	2172797-00	2154947-31
2.	Коммунальные услуги:				2760672-04	3192253-93
2.1	ХВС				96482-38	104400-00
2.1.1	С 01.01.14 по 30.06.14 г.	12-10	куб.м.	3816,00	46173-60	
2.1.2	С 01.07.14 по 31.12.14 г.	13-43	куб.м.	3746,00	50308-78	
2.2.	ГВС, в том числе за счёт:				293923-39	316512-91
2.2.1	Холодная вода для ГВС				54762-79	46978-35
2.2.1.1	С 01.01.14 по 30.06.14 г.	12-10	куб.м.	2114,00	25579-40	
2.2.1.2	С 01.07.14 по 31.12.14 г.	13-43	куб.м.	2173,00	29183-39	
2.2.2	Тепловая энергия для нагрева хол. воды	949-05(1 п/г) 1543-09(2 п/г)	Гкал.	252,00	239160-60	269534-56
2.3.	Водоотведение				96624-47	103808-40
2.3.1	С 01.01.14 по 30.06.14 г.	7-78	куб.м.	5930,00	46135-40	
2.3.2	С 01.07.14 по 31.12.14 г.	8-53	куб.м.	5919,00	50489-07	
2.4	Электроснабжение				998118-60	959059-87
2.4.1	Электроснабжение жилых и нежилых помещений				816006-02	792555-05
2.4.1.1	С 01.01.14 по 30.06.14 г.	2-99	кВт-час	138922,0	415376-78	
2.4.1.2	С 01.07.14 по 31.12.14 г.	3-24	кВт-час	123651,0	400629-24	
2.4.2	Электроснабжение ОДН (без наружного освещения)				167370-06	148000-29
2.4.2.1	С 01.01.14 по 30.06.14 г.	2-99	кВт-час	30606,0	91511-94	
2.4.2.2	С 01.07.14 по 31.12.14 г.	3-24	кВт-час	23413,0	75858-12	
2.4.3	Наружное освещение				14742-52	18504-53
2.4.3.1	С 01.01.14 по 30.06.14 г.	3-52	кВт-час	1998,0	7032-96	
2.4.3.2	С 01.07.14 по 31.12.14 г.	3-88	кВт-час	1987,0	7709-56	
2.5.	Отопление	949-05(1 п/г) 1543-09(2 п/г)	Гкал.	1344,0	1275523-20	1708472-75
3.	Служба дежурных по дому	3-55 (январь - февраль) 3-88	кв.м.	9527,4	437307-66	438595-12
4.	Хозяйственная деятельность				190000-00	184367-39
	Всего по смете доходов				5560776-70	5970165-75

Примечание:

Увеличение фактических доходов относительно плана обусловлено незапланированным повышением тарифа на тепловую энергию во 2 полугодии 2015 г. При этом часть дополнительных доходов в размере 331 т. руб. получены за счёт предоставленных субсидий.

Председатель Правления

К.П. Евдокимов

УТВЕРЖДЕН
общим собранием членов ТСЖ
"Шумайловский"
от _____ 2016 г.

Отчёт по исполнению сметы расходов
Товарищества собственников жилья "Шумайловский"
за 2015 год

Статья расходов	Расходы в руб.	
	План	Факт
1. Управление и содержание многоквартирного дома, в том числе:		
1.1. Административно-управленческие расходы:		
1.1.1. Материалы и услуги сторонних организаций, связанные с управлением, в том числе:	120000-00	110907-00
1.1.1.1. Оплата услуг ОАО «Сбербанк России» по приёму платежей и обслуживание расчётного и специального счетов	105000-00	98757-00
1.1.1.2. Обучение и аттестация персонала на право допуска работы с электроустановками и теплоустановками	6000-00	1950-00
1.1.1.3. Содержание и ремонт оргтехники, в том числе обновление программного обеспечения	3000-00	10200-00
1.1.1.4. Приобретение технической литературы	1000-00	0-00
1.1.2. Канцелярские и почтовые расходы	3000-00	3200-00
1.1.3. Налоги на охрану окружающей среды	2000-00	2000-00
1.1.4. Вознаграждение Председателю с учётом страховых сборов (30 %) (с учётом повышения на 10 % с 01.03.2015 г.)	422500-00	401490-00
1.1.5. Оплата бухгалтерских услуг и делопроизводства(16000 руб./мес. * 12 мес.)	192000-00	192000-00
Итого по п. 1.1	734500-00	709797-00
1.2. Содержание и техническое обслуживание общего имущества		
1.2.1. Заработная плата штатных сотрудников ТСЖ по профессиям: сантехник, электрик, дворник, уборщица, разнорабочий. (с учётом повышения на 10 % с 01.03.2015 г.)	697510-00	693583-36
1.2.2. Отчисления в страховые фонды с ФОТ основных рабочих (30%)	209253-00	208075-00
1.2.3. Содержание и техническая эксплуатация общего имущества, обеспечиваемые сторонними организациями на постоянной договорной основе, в том числе:	401534-00	396029-40
1.2.3.1. Вывоз ТБО – договор с ООО «СЭБ» (с учётом возможного повышения цены)	75636-00	72086-40
1.2.3.2. Обслуживание АИТП и приборов УУЭТЭ – договор с ООО «Энергосетьсервис»	54000-00	54000-00
1.2.3.3. Техническое обслуживание и ремонт лифтов, в том числе их периодическое освидетельствование, страхование гражданской ответственности - договор с ООО «Удмуртлифт», ИКЦ «Альтон», страховой организацией	192462-00	192507-00
1.2.3.4. Аварийно-диспетчерское обслуживание – договор с ИП Шмелёвым	71436-00	71436-00
1.2.3.5. Техническое обслуживание системы видеорегистрации и домофона калитки – договор с ООО «Ижевские комплексные системы безопасности»	8000-00	6000-00
1.2.4. Материалы, инвентарь, хозяйственные принадлежности и услуги сторонних организаций по содержанию общего имущества, осуществляемых в разовом порядке (уборка снега, дератизация, аренда автовышки и т. д.)	130000-00	145074-24
Итого по п. 1.2	1438297-00	1442762-00
Всего по разделу 1	2172797-00	2152559-00
2. Коммунальные ресурсы (услуги)	2760672-04	2987906-88
2.1. Холодная вода	151245-17	189443-33
2.1.1. С 01.01.15 по 30.06.15 г. (5930 куб. м. * 12,10 руб./куб.м.)	71753-00	
2.1.2. С 01.07.15 по 31.12.15 г. (5919 куб.м. * 13,43 руб./кв.м.)	79492-17	
2.2. Водоотведение	96624-47	85000-99

2.2.1. С 01.01.15 по 30.06.15 г. (5930 куб. м. * 7,78 руб./куб.м.)	46135-40	
2.2.2. С 01.07.15 по 31.12.15 г. (5919 куб.м. * 8,53 руб./куб.м.)	50489-07	
2.3 Электроэнергия	998118-60	949316-00
2.3.1. Электроэнергия жилых и нежилых помещений	816006-02	886237-00
2.3.1.1 С 01.01.15 по 30.06.15 г. (138922 квт.-час. * 2,99 руб./квт.-час.)	415376-78	
2.3.1.2 С 01.07.15 по 31.12.15 г. (123651 квт.-час. * 3,24 руб./квт.-час.)	400629-24	
2.3.2. Электроэнергия для ОДН (без наружного освещения)	167370-06	63079-00
2.3.2.1. С 01.01.15 по 30.06.15 г. (30606 квт.-час. * 2,99 руб./квт.-час.)	91511-94	
2.3.2.2. С 01.07.15 по 31.12.15 г. (23413 квт.-час. * 3,24 руб./квт.-час.)	75858-12	
2.3.3. Наружное освещение	14742-52	
2.3.3.1. С 01.01.15 по 30.06.15 г. (1998 квт.-час. * 3,52 руб./квт.-час.)	7032-96	
2.3.3.2. С 01.07.15 по 31.12.15 г. (1987 квт.-час. * 3,88 руб./квт.-час.)	7709-56	
2.4 Тепловая энергия (1596 Гкал. * 949,05 руб./Гкал.) По факту – во 2 п/г 2015 г. – тариф на т/э – 1543,09 руб./Гкал.	1514683-80	1764146-56
3. Услуги по надзору за состоянием МКД (с учётом повышения расходов на 10% с 01.03.2015 г.), в том числе услуги связи – 2000-00 руб.	437654-00	435656-00
4. Хозяйственная деятельность	11400-00	11062-00
5. Работы по благоустройству и ремонту общего имущества, в том числе:	86000-00	82890-00
5.1 Проведение гидравлических испытаний внешней теплотрассы	10000-00	0-00
5.2 Установка перил ограждения вдоль тротуара между 1 и 2 подъездом МКД	4000-00	2000-00
5.3 Приведение канализационных колодцев в соответствие с требованиями МУП «Ижводоканал» для завершения передачи канализационных сетей в муниципальную собственность	20000-00	0-00
5.4 Укрепление водоотводов и защитных покрытий на крыше МКД	20000-00	19200-00
5.5 Устройство покрытия из кровельного железа на элементах входных группах 3 и 4 подъезда МКД	6000-00	0-00
5.6 Устройство ограждения доступа в помещение ИТП	20000-00	0-00
5.7 Проведение работ по исследованию причин появления трещин на кровле и перекрытиях крыши в 3 и 4 подъездах МКД	6000-00	5800-00
5.8 Работы по модернизации и ремонту системы управления воротами	0-00	14600-00
5.9 Монтаж спортивного оборудования на придомовой территории	0-00	7490-00
5.10 Промывка химическими реагентами кухонной стояковой трубы системы ГВС в кв. 16,19,22,25,28,31,34,37	0-00	24800-00
5.11 Ремонт устройства управления воротами	0-00	3000-00
5.12 Восстановление проектной документации на АИТП	0-00	6000-00
Всего по смете	5468523-04	5670073-88

Примечание:

Повышение расходов относительно плана обусловлено повышением тарифа на тепловую энергию во 2 полугодии 2015 г. При этом часть расходов в размере 331 т. руб. была покрыта за счёт предоставленных субсидий.

Председатель правления ТСЖ

К.П. Евдокимов

Утверждена
общим собранием членов ТСЖ
от _____ 2016 г.

СМЕТА ДОХОДОВ ТСЖ «ШУМАЙЛОВСКИЙ» на 2016 г

№ п/п	Статья	Тариф (руб/ед.изм)	Единица измерения	Количество	План (руб.)	Факт (руб.)
1.	Управление и содержание МКД	19-10 (1 кв.) 21-53 (2 кв.) 21-66 (2 п/г)	кв.м.	9527,4	2399475-67	
2.	Коммунальные услуги:				3675280-33	
2.1	ХВС				103580-50	
2.1.1	С 01.01.16 по 30.06.16 г.	13-43	куб.м.	3816,00	51248-88	
2.1.2	С 01.07.16 по 31.12.16 г.	13-97	куб.м.	3746,00	52331-62	
2.2.	ГВС, в том числе за счёт:				415919-83	
2.2.1	Холодная вода для ГВС				58747-83	
2.2.1.1	С 01.01.16 по 30.06.16 г.	13-43	куб.м.	2114,00	28391-02	
2.2.1.2	С 01.07.16 по 31.12.16 г.	13-97	куб.м.	2173,00	30356-81	
2.2.2	Тепловая энергия для нагрева хол. воды			252,00	357172-00	
2.2.2.1	С 01.01.16 по 30.06.16 г.	1543,09	Гкал.	124,0	175912-00	
2.2.2.2	С 01.07.16 по 31.12.16 г.	1590,9	Гкал.	128,0	181260-00	
2.3.	Водоотведение				114636-00	
2.3.1	С 01.01.16 по 30.06.16 г.	8-53	куб.м.	5930,00	56216-00	
2.3.2	С 01.07.16 по 31.12.16 г.	8-87	куб.м.	5919,00	58420-00	
2.4	Электроснабжение				890488-96	
2.4.1	Электроснабжение жилых и нежилых помещений				875466-00	
2.4.1.1	С 01.01.16 по 30.06.16 г.	3-24	кВт-час	138922,0	450107-00	
2.4.1.2	С 01.07.16 по 31.12.16 г.	3-44	кВт-час	123651,0	425359-00	
2.4.2	Наружное освещение				15937-00	
2.4.3.1	С 01.01.16 по 30.06.16 г.	3-66	кВт-час	1998,0	7752-00	
2.4.3.2	С 01.07.16 по 31.12.16 г.	3-88	кВт-час	1987,0	8185-00	
2.5.	Отопление				2149741-00	
2.5.1	С 01.01.16 по 30.06.16 г.	1543,09	Гкал.	0,012*9527*6	1058473-00	
2.5.2	С 01.07.16 по 31.12.16 г.	1590,9	Гкал.	0,012*9527*6	1091268-00	
3.	Служба дежурных по дому	3-89	кв.м.	9527,4	444739-03	
4.	Хозяйственная деятельность				190000-00	
5.	Целевые взносы на устройство детской футбольной площадки (с 01.03 по 30.08.2016 г.)	8-80	кв.м.	9527,4	503046-72	
	Всего по смете доходов				7212541-75	

Примечания:

1.Объемы коммунальных услуг определены по итогам прошлых отчетных периодов и являются ориентировочными.

2.Целевые взносы на благоустройство (устройство футбольной площадки) возможны только в случае их утверждения решением общего собрания.

Председатель Правления

К.П. Евдокимов

УТВЕРЖДЕНА
общим собранием членов ТСЖ
"Шумайловский"
от _____ 2016 г.

Смета расходов
Товарищества собственников жилья "Шумайловский"
на 2016 год

Статья расходов	Расходы в руб.	
	План	Факт
1. Управление и содержание многоквартирного дома, в том числе:	2399586-00	
1. 1. Административно-управленческие расходы:	663500-00	
1.1.1. Материалы и услуги сторонних организаций, связанные с управлением, в том числе:	136500-00	
1.1.1.1 Оплата услуг ОАО «Сбербанк России» по приёму платежей и обслуживание расчётного и специального счетов	105000-00	
1.1.1.2 Обучение и аттестация персонала на право допуска работы с электроустановками и теплоустановками	3000-00	
1.1.1.3. Содержание и ремонт оргтехники, в том числе обновление программного обеспечения и информационно-консультационное обслуживание	27500-00	
1.1.1.4. Приобретение технической литературы	1000-00	
1.1.2. Канцелярские и почтовые расходы	3000-00	
1.1.3. Налоги на охрану окружающей среды	2000-00	
1.1.4. Вознаграждение Председателю Правления (27500 руб./мес.* 12 мес.)	330000-00	
1.1.5. Оплата бухгалтерских услуг и делопроизводства(16000 руб./мес. * 12 мес.)	192000-00	
1.2. Содержание и техническое обслуживание общего имущества	1520136-00	
1.2.1. Заработная плата штатных сотрудников ТСЖ по профессиям: сантехник, электрик, дворник, разнорабочий.	574088-00	
1.2.2. Отчисления в страховые фонды с ФОТ основных рабочих (30%)	183708-00	
1.2.3. Содержание и техническая эксплуатация общего имущества, обеспечиваемые сторонними организациями на постоянной договорной основе, в том числе:	582340-00	
1.2.3.1 Вывоз ТБО – договор с ООО «СЭБ»	72072-00	
1.2.3.2. Обслуживание АИТП и приборов УУЭТЭ – договор с ООО «Энергосетьсервис»	54000-00	
1.2.3.3. Техническое обслуживание и ремонт лифтов, в том числе их периодическое освидетельствование, страхование гражданской ответственности - договор с ООО «Удмуртлифт», ИКЦ «Альтон», страховой организацией	204032-00	
1.2.3.4. Аварийно-диспетчерское обслуживание – договор с ИП Шмелёвым	71436-00	
1.2.3.5. Техническое обслуживание системы видеорегистрации и домофона калитки – договор с ООО «Ижевские комплексные системы безопасности»	8000-00	
1.2.3.6. Оказание услуг уборщицы – договор с ИП Шмелёвым	172800-00	
1.2.4. Материалы, инвентарь, хозяйственные принадлежности и услуги сторонних организаций по содержанию общего имущества, осуществляемых в разовом порядке (уборка снега, дератизация, аренда автовышки и т. д.)	180000-00	
1.3 Затраты по коммунальным услугам на общедомовые нужды	215950-00	
1.3.1 Холодное водоснабжение	7000-00	
1.3.2 Горячее водоснабжение	36600-00	
1.3.3 Электроснабжение	172350-00	
2. Коммунальные ресурсы (услуги)	3675559-00	
2.1. Холодная вода	162328-00	
2.1.1. С 01.01.16 по 30.06.16 г. (5930 куб. м. * 13,43 руб./куб.м.)	79640-00	
2.1.2. С 01.07.16 по 31.12.16 г. (5919 куб.м. * 13,97 руб./куб.м.)	82688-00	
2.2. Водоотведение	114636-00	

2.2.1. С 01.01.16 по 30.06.16 г. (5930 куб. м. * 9,48 руб./куб.м.)	56216-00	
2.2.2. С 01.07.16 по 31.12.16 г. (5919 куб.м. * 9,87 руб./куб.м.)	58420-00	
2.3 Электроэнергия	891403-00	
2.3.1. Электроэнергия жилых и нежилых помещений	875466-00	
2.3.1.1 С 01.01.16 по 30.06.16 г. (138922 квт.-час. * 3,24 руб./квт.-час.)	450107-00	
2.3.1.2 С 01.07.16 по 31.12.16 г. (123651 квт.-час. * 3,44 руб./квт.-час.)	425359-00	
2.3.2. Наружное освещение	15937-00	
2.3.2.1. С 01.01.16 по 30.06.16 г. (1998 квт.-час. * 3,88 руб./квт.-час.)	7752-00	
2.3.2.2. С 01.07.16 по 31.12.16 г. (1987 квт.-час. * 4,12 руб./квт.-час.)	8185-00	
2.4 Тепловая энергия	2507192-00	
2.4.1 С 01.01.16 по 30.06.16 г. (800 Гкал.* 1543,09 руб./Гкал,)	1234472-00	
2.4.2 С 01.07.16 по 31.12.16 г. (800 Гкал.* 1590,9 руб./Гкал,)	1272720-00	
3. Услуги по надзору за состоянием МКД	444739-00	
4. Хозяйственная деятельность	11400-00	
5. Работы по текущему ремонту общего имущества, в том числе:	83000-00	
5.1 Проведение гидравлических испытаний внешней теплотрассы	10000-00	
5.2 Поверка и ввод в эксплуатацию прибора учёта тепловой энергии, используемой для подогрева воды в целях ГВС	8000-00	
5.3 Приведение канализационных колодцев в соответствие с требованиями МУП «Ижводоканал» для завершения передачи канализационных сетей в муниципальную собственность	45000-00	
5.4 Ремонт мягкой кровли на крыше 4 подъезда МКД	20000-00	
6. Устройство огороженной футбольной площадки на придомовой территории	500000-00	
Всего по смете	7114284-04	

Примечания:

1. Объёмы планируемых к потреблению коммунальных ресурсов определены согласно данным предыдущих годов.
2. Стоимость работ по разделу 5 – ориентировочная, и может подвергаться корректировкам в пределах данной статьи сметы.
3. Расходы по статье 6 сметы расходов возможны при условии дополнительных доходов в виде целевых взносов собственников, утверждённых общим собранием.

Председатель правления ТСЖ

К.П. Евдокимов

**Тарифы на жилищно-коммунальные услуги, оказываемые
ТСЖ «Шумайловский» в 2016 г. за расчётный период (месяц),**

Наименование услуги	Наименование ком. ресурса, использованного при производстве услуги	Тариф (руб./ед. измер.)	Единица измерения	Примечание
Управление и содержание общего имущества		19,10 21,53 21,66	кв.м.	с 01.01 по 31.03.2016 г. с 01.04 по 30.06.2016 г. с 01.07 по 31.12.2016 г. (с учётом введения ком. услуг на ОДН в состав тарифа) Утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 2015 г
2. Отопление	Тепловая энергия Норматив потребления тепловой энергии на отопление – 0,012 Гкал/кв. м	1543,09 1590,9	Гкал.	С 01.01 по 30.06.2016 г. С 01.07 по 31.12.2016 г. Согласно постановлению РЭК УР от 19.12.2014 г. № 29/3
3. Холодное водоснабжение	Холодная вода Норматив потребления – 4,97 куб.м./человек (Постановление Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222)	13,43 66,75 13,97 69,42	куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01. по 30.06.16 с 01.07. по 31.12.16 Согласно постановлению РЭК УР от 14.12.2014 г. № 28/11
4. Горячее водоснабжение	1. Тепловая энергия 2. Холодная вода Норматив потребления – 3,22 куб.м./человек (Постановление Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222)	1543,09 1590,9 13,43 43,24 13,97 44,98	Гкал. куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01 по 30.06.2016 г. с 01.07 по 31.12.2016 г. Согласно постановлению РЭК УР от 19.12.2014 г. № 29/3 с 01.01. по 30.06.15 с 01.07. по 31.12.15 Согласно постановлению РЭК УР от 14.12.2014 г. № 28/11
6. Водоотведение	Сточные воды Норматив потребления – 8,19 куб.м./человек (Постановление Правительства УР от 27.05.2013 г. № 222)	8,53 69,9 8,87 72,66	куб.м. человек куб.м. человек	с 01.01. по 30.06.16 с 01.07. по 31.12.16 Согласно постановлению РЭК УР от 17.12.2014 г. № 28/12
7. Электроснабжение жилых помещений и на ОДН	Электроэнергия	3,24 3,44	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06.16 с 01.07. по 31.12.16 Согласно приказу Минэнерго УР от 11.12.2015 г. № 23/2
8. Наружное освещение	Электроэнергия	3,88 4,11	Квт-час Квт-час	с 01.01. по 30.06.16 с 01.07. по 31.12.16
9. Надзор за состоянием общего имущества		3,89	кв.м.	с 01.01 по 31.12.16 г Утверждены решением общего собрания членов ТСЖ от 12.03 - 23.03. 2015 г.

УТВЕРЖДЕН
общим собранием членов
ТСЖ "Шумайловский"
от _____ 2016 г.

**Финансовый план
Товарищества собственников жилья "Шумайловский"
на 2016 год**

Раздел плана	Доход (руб.)	Расход (руб.)
1. Управление и содержание многоквартирного дома	2399475-00	2399586-00
2. Коммунальные услуги	3675280-00	3675559-00
3. Услуги по надзору за состоянием МКД	444739-00	444739-00
4. Хозяйственная деятельность	190000-00	11400-00
5. Текущий ремонт общего имущества, финансируемый из Резервного фонда	0-00	83000-00
6. Благоустройство ОИ	503046-72	500000-00
7. Резервный фонд на 31.01.2016 г.	451825-41	
8. Планируемый резервный фонд на 2016 г.		550083-12
ИТОГО	7212541-75	7212541-75

Примечания и выводы:

1. Финансовый план составлен на основе смет доходов и расходов, рассматриваемых как часть финансового плана.
2. Сумма планируемых доходов – 7212541-75 рублей только в случае утверждения общим собранием целевых взносов на благоустройство общего имущества. В случае отрицательного решения сумма доходов составит – 670949-00 рублей.
3. Сумма планируемых расходов 7114284-04 рублей. В случае непринятия решения по благоустройству ОИ, расходы составят - 7614284-04 руб.
4. Увеличение Резервного фонда на 95210-99 руб. планируется исключительно за счёт хозяйственной деятельности ТСЖ и не предусматривает дополнительных начислений собственникам.
5. Для стабильной работы ТСЖ, недопущения кредиторской задолженности требуется:
 - 5.1 Изменение структуры Резервного фонда в сторону уменьшения размеров дебиторской задолженности
 - 5.2 Оплату штатных работников ТСЖ и дежурных по дому производить по мере поступления денежных средств со стороны собственников (в середине месяца)
 - 5.3 Выставление счетов собственникам и «арендаторам» производить не позднее последнего дня истёкшего месяца.
 - 5.4 Повышение размеров Резервного фонда за счёт хозяйственной деятельности.

Председатель правления ТСЖ

К.П. Евдокимов



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 1

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 - -

Отчетный период (код) 3 4

Отчетный год 2 0 1 5

Т о в а р и щ е с т в о с о б с т в е н н и к о в ж и л ь я " Ш у м а й л
о в с к и й "

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД

7 0 . 3 2 . - -

Код по ОКПО

7 9 9 5 4 7 0 2

Форма собственности (по ОКФС)

1 6

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)

9 4 - - -

Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ)

3 8 4

На 7 страницах

с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

- 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

Е в д о к и м о в

К о н с т а н т и н

П е т р о в и ч

(фамилия, имя, отчество* руководителя
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____ Дата 1 9 . 0 1 . 2 0 1 6

МП

Е в д о к и м о в

К о н с т а н т и н

П е т р о в и ч

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера полностью)

Подпись _____

Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002 0710003 0710004 0710005 0710006 с приложением
документов или их копий на листах

Дата представления документа

Зарегистрирован
за №

Фамилия, И. О.*

Подпись



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 4 2 6 0 0 0

Субъект Российской Федерации (код) 1 8

Район

Город И ж е в с к Г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.)

Улица (проспект, переулок и т.п.) Ш у м а й л о в а у л

Номер дома (владения) 2 0

Номер корпуса (строения)

Номер офиса



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 3

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Нематериальные активы	1110	-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
-	Основные средства	1150	-	-	-
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
-	Финансовые вложения	1170	-	-	-
-	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
-	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
-	Итого по разделу I	1100	-	-	-
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Запасы	1210	0	0	9
-	Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям	1220	-	-	-
-	Дебиторская задолженность	1230	1057	990	887
-	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	586	276	328
-	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
-	Итого по разделу II	1200	1643	1266	1224
-	БАЛАНС	1600	1643	1266	1224



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
-	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	-	-	-
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(-)	(-)	(-)
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
-	Резервный капитал	1360	-	-	-
-	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-	-	-
-	Итого по разделу III	1300	-	-	-
III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
-	Паевой фонд	1310	-	-	-
-	Целевой капитал	1320	-	-	-
-	Целевые средства	1350	581	243	798
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
-	Резервный и иные целевые фонды	1370	490	490	-
-	Итого по разделу III	1300	1071	733	798
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1410	-	-	-
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
-	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
-	Прочие обязательства	1450	-	-	-
-	Итого по разделу IV	1400	-	-	-



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 5

<i>Пояснения¹</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Код</i>	<i>На отчетную дату отчетного периода</i>	<i>На 31 декабря предыдущего года</i>	<i>На 31 декабря года, предшествующего предыдущему</i>
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1510	-	-	-
-	Кредиторская задолженность	1520	572	533	426
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
-	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
-	Прочие обязательства	1550	-	-	-
-	Итого по разделу V	1500	572	533	426
-	БАЛАНС	1700	1643	1266	1224



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 6

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
-	Выручка ²	2110	-	-
-	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
-	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
-	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
-	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
-	Проценты к получению	2320	-	-
-	Проценты к уплате	2330	(-)	(-)
-	Прочие доходы	2340	184	191
-	Прочие расходы	2350	(-)	(-)
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	184	191
-	Текущий налог на прибыль	2410	(-)	(-)
-	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
-	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
-	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
-	Прочее	2460	-	-
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	184	191
СПРАВОЧНО				
-	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
-	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
-	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	184	191
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



ИНН 1 8 3 1 1 0 8 9 8 2 - -

КПП 1 8 3 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 7

Отчет о целевом использовании средств**Форма по ОКУД 0710006**

Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	243	798
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210	-	-
Членские взносы	6215	-	-
Целевые взносы	6220	5828	4445
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6240	184	191
Прочие	6250	-	-
Всего поступило средств	6200	6012	4636
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	(5674)	(5191)
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311	(-)	(-)
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	(-)	(-)
иные мероприятия	6313	(5674)	(5191)
Расходы на содержание аппарата управления	6320	(-)	(-)
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	(-)	(-)
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	(-)	(-)
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	(-)	(-)
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	(-)	(-)
ремонт основных средств и иного имущества	6325	(-)	(-)
прочие	6326	(-)	(-)
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	(-)	(-)
Прочие	6350	(-)	(-)
Всего использовано средств	6300	(5674)	(5191)
Остаток средств на конец отчетного года	6400	581	243