

ДЕЗ В ДВОЙНОМ КАПКАНЕ



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

СЕКРЕТ ФОРМЫ

- Анатолий Максимович, для начала определимся в цене вопроса. Каких, на ваш взгляд, сумм лишаются ДЕЗы в результате именуемых сейчас противоречий в бухгалтерском учете?

- По приблизительным оценкам, только в прошлом году ДЕЗы столицы могли бы сэкономить на НДС и налоге на прибыль 500 миллионов рублей.

- За полмиллиарда стоит побороться. В чем же суть дела? Почему эти средства «утекают» из ДЕЗов, выводя их за грань рентабельности?

- Если говорить коротко, суть в том, что отчетность, составляемая ДЕЗами в соответствии с действующей инструкцией, не отвечает требованиям налогового законодательства. Действующая система обязывает управляющие компании, то есть ДЕЗы, и подрядчиков платить одни и те же налоги по одним и тем же основаниям. Таким образом, мы имеем дело с двойным налогообложением.

- С этого места, пожалуй, подробнее. Как и почему это происходит?

- Начать придется издалека. Как известно, в основу системы управления ЖКХ положен принцип разделения функций. Что он предусматривает? Прежде всего организацию договорных отношений между собственником жилищного фонда и объектов коммунального назначения и организациями ЖКХ

различных форм собственности с соответствующим разделением прав, обязанности и ответственности сторон. В этой системе ДЕЗы выступают заказчиками на обслуживание, содержание, ремонт и развитие объектов ЖКХ, а также на предоставление услуг потребителям.

- Проще говоря, ДЕЗ, будучи государственным унитарным предприятием, выполняет посреднические, управляющие и контролируемые функции?

- Совершенно верно. ДЕЗы были созданы постановлением правительства Москвы № 716 от 1995 года именно по принципу управляющих компаний. Что это означает? Вы знаете, что штат ДЕЗа состоит только из административного персонала, который не занимается непосредственно уборкой мусора, техническим обслуживанием и тому подобными работами, а осуществляет лишь организационные, управленческие функции. Из этого следует, что денежные средства, которые поступают ДЕЗам из бюджета города, не могут считаться доходом предприятия, поскольку они направляются обслуживающим организациям на финансирование услуг и работ. То есть ДЕЗ является не исполнителем, а организатором всего процесса обслуживания и содержания жилищного фонда и других объектов коммунального хозяйства.

Но что происходит, когда бухгалтер ДЕЗа готовит отчет о прибылях и убыт-

ках предприятия для налоговых органов - форму № 2? В соответствии с методикой формирования сметы доходов и расходов по эксплуатации жилищного фонда ДПР/3-2981 от 27.09.2004 г. необходимо вносить в доход ДЕЗа и те средства, которые перечисляет город для последующего расчета с обслуживающими организациями, которые и выполняют реальную работу. Но у подрядных организаций тоже есть своя бухгалтерия, есть отчетность, в том числе налоговая. Получается, что ДЕЗы и подрядчики платят одни и те же налоги по одним и тем же основаниям и фактически с одних и тех же сумм.

- Но почему возникло такое противоречие?

- Принцип организации ДЕЗов именно в виде управляющих предприятий-посредников применен только в Москве, а не в целом по России. Ведь в других регионах коммунальную сферу обслуживают организации, имеющие в своем штате структуры, непосредственно занимающиеся обслуживанием сферы ЖКХ. Добавлю также, что новая методика 2004 года практически полностью соответствует документу десятилетней давности - инструкции № 146 от 12.05.1994 г., которая регламентировала порядок планирования и отчетности в ДЕЗах. Все пороки старой инструкции перекочевали в новый документ.

ЧТО ЕСТЬ ДОХОД?

- Выходит, что ДЕЗ в соответствии с действующими инструкциями вынужден влезать в яро убытков, хотя в принципе эти инструкции противоречат законодательству?

- Да, вынужден, поскольку существует еще и определенное давление со стороны вышестоящих организаций. На самом деле, если исходить из фактического статуса ДЕЗа, предприятие может поставить себе в доход только комиссионные вознаграждения, предусмотренные в договорах с некоторыми поставщиками ресурсов, а также от организаций, которые занимаются установкой антенн, кодовых замков и тому подобного. Сюда можно включить средства, взимаемые при повышенной оплате за отопление с граждан, имеющих более одного жилого помещения, бюджетные средства за выполнение функций заказчика по содержанию и ремонту жилищного фонда, благоустройству территорий и зеленых насаждений. Какие-то поступления могут быть от населения и организаций за оказание услуг непостоянного характера, например, согласование проекта и технического надзор за перепланировкой помещения и т.д. На этом собственные доходы ДЕЗа и кончатся. Потому что, например, платежи населения за коммунальные услуги и оплату жилья не могут считаться выручкой и доходом ДЕЗа. К

дирекциям право собственности на подобные денежные средства не переходит, ведь они собираются в пользу третьих лиц - поставщиков и подрядчиков. Такие средства должны учитываться на счетах целевого финансирования и расходоваться в соответствии с их предназначением - поставщикам ресурсов, подрядным организациям.

Но давайте посмотрим форму № 2 конкретного ДЕЗа. Район называть не стану. Видим, что здесь ДЕЗ пишет себе в доходы средства, полученные в оплату жилья по договору найма, в оплату услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, по приватизации, по домам ТСЖ и т.д. Кроме того, Москва выделяет ДЕЗам средства на содержание самой дирекции. Суммы различные, в зависимости от обслуживаемой территории - от 5 до 15 млн. рублей. Так вот, в соответствии с пунктом 26 статьи 251 Налогового кодекса РФ все эти суммы не должны облагаться НДС. Закон здесь не допускает двойного толкования: средства и имущество, которые получены унитарными предприятиями от собственника имущества этого предприятия или уполномоченного им органа, не являются налогооблагаемой базой.

ТЕПЕРЬ С ПРИБЫЛЬЮ

- Насколько мне известно, вы не новичок в сфере аудита предприятий ЖКХ. Что можно сделать в данной ситуации?

- Мы пять лет работаем в данной системе. Сейчас обслуживаем все ДЕЗы Центрального округа, работаем в Северном округе и на отдельных предприятиях ЖКХ других округов столицы. Мы, конечно, не раз обращались еще в Департамент городского заказа с предложениями уточнить действовавший с 1994 года приказ № 146 и применить схемы минимизации налогов и наладить правильный налоговый учет в ДЕЗах. Но получали ответы, суть которых сводилась к следующему: исполнительные органы Москвы не вправе изменять порядок ведения бухгалтерского учета в сфере жилищно-коммунальных услуг, утвержденный соответствующими органами власти РФ.

Там, где нам удалось доказать правомерность и законность применяемой нами методики учета налогооблагаемой базы, результаты есть. Прежде всего это относится к Центральному округу. Здесь по итогам прошлого года ДЕЗы сработали с прибылью в сумме

ТСЖ - ПРЕДМЕТ РОСКОШИ?

А по другую сторону жилищно-коммунальных баррикад, среди жильцов многоквартирных домов, - активная протестная деятельность. Собственники жилья (особенно те, кто старше 60 лет) требуют отменить или хотя бы приостановить действующий ЖК РФ как «буржуазный и грабительский». Им охотно поддакивают либеральные депутаты МГД, полагая, что чем дольше продлится перелицовка ФЗ № 189 «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», тем активнее они смогут делать разные политические заявления и быть на виду у своих избирателей.

Большинство населения страны, конечно, не сможет оплачивать 100 процентов стоимости услуг коммерческих управляющих компаний, которые сегодня появляются в жилищной сфере как грибы после дождя. А новое законодательство предусматривает арендные отношения с жильцами квартир, не воспользовавшимися правом на приватизацию, - с выселением неплательщиков в общежития. Если жилищная площадь приватизирована, она может быть отчуждена в судебном порядке, а выручка от ее продажи использована на погашение долгов за услуги ЖКХ (вступают в силу нормы статьи 90 и статьи 91, часть 1). Таким образом, возможные социальные потрясения от грядущих преобразований в ЖКХ лишь в малой степени сопоставимы с последствиями монетизации льгот.

Однако, судя по риторике последних дней, в процессе «распиливания» тех самых 180 миллиардов участвуют все... кроме непосредственных собственников жилья, которых в России уже более 25 млн. человек (без учета членов их семей). Сможет ли стать эта новая социальная общность реальной экономической силой, способной кардинально изменить ситуацию в жилищно-коммунальном хозяйстве страны? Для этого необходимо, чтобы государство, несущее по сей день всю тяжесть ответственности за содержание фактически чужого имущества, наконец-то увидело в собственнике жилья настоящего партнера.

Пока же приходится с досадой отметить, что спичечный состав межведомственной рабочей группы при президенте отражает интересы кого угодно, только не простых граждан России. А набившая за год крепкую оскомину дискуссия «о выборе способа управления многоквартирным домом» (заботливо продленная Госдумой еще на 10 месяцев) как-то сама собой свелась к назойливой рекламе услуг управляющих компаний. Товарищество собственников жилья - как универсальный и проверенный вре-

СОИНВЕСТОРЫ. СОРАТНИКИ.

На российском жилищно-коммунальном фронте - крупномасштабные маневры. Распоряжением Президента РФ создана межведомственная рабочая группа по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Министерство регионального развития в связи с этим достало из старых запасов федеральную целевую программу «Жилище» и принялось старательно пристраивать ее содержимое к тем миллиардам рублей, которые отпущены на национальные проекты. Московское правительство 17 января 2006 г. выпустило временное Положение, в котором достаточно внятно изложены механизмы передачи многоквартирных домов управляющим компаниям.

менем институт самоуправления - странным образом отходит на второй и третий план под тем предлогом, что для успешного функционирования ТСЖ его членам понадобятся едва ли не гарвардские дипломы.

ТРИ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫХ ПРИНЦИПА РЕФОРМЫ ЖКХ

В наступившем году всем стало очевидно, что маховик инфляции невозможно остановить именно из-за безвозвратных финансовых вливаний в содержание жилищного фонда. Ввод в действие статьи 161 Жилищного кодекса, обязывающей собственника жилья принять решение о способе управления своим многоквартирным домом, отложен до 1 января 2007 года. Но отсрочка лишь затян timer финансовую петлю, рынок ждать не будет. Сегодня у государства нет другого выхода, кроме как решительно передавать коммунальное хозяйство и жилищный фонд в частную собственность. Но если на районную ТЭЦ или муниципальный водоканал покупателя найти можно, то кому передать жилищный фонд, на четверть состоящий практически из руин?

А ведь ответ на этот вопрос содержится в Жилищном кодексе: от приватизации квартир надо переходить к приватизации многоквартирных домов. Разумеется, не все 2,8 млрд. квадратных метров жилья в России сразу станут «доходными домами», но тогда рыночным станет хотя бы один - приватизированный - сегмент жилищного фонда. Процесс этот не будет простым, но он будет управляемым, если соблюсти несколько основных принципов:

Public. Публичность любой оферты, предлагае-

мой кем бы то ни было на рынке ЖКХ. Причем имеется в виду вовсе не гласность и не свобода печати. Государство должно взять на себя немалый труд, чтобы обеспечить законодательную базу для высокопрофессиональной и независимой экспертизы, а также - равные права для всех добросовестных участников рынка ЖКХ. Недостаточно принять закон о

госзаказе - нужен еще, как в Европе и США, специальный Федеральный закон «Об информационном обеспечении госзаказа».

Private. Частное лицо - владелец приватизированной квартиры и учрежденное им совместно с соседями по многоквартирному дому юридическое лицо - ТСЖ становятся главным заказчиком всех



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА