

ИП: ЖКХ. Описание основных возможностей блока

С чего начать.

1. Начать работу с программой необходимо с занесения реквизитов предприятия. Пункт меню «Справочники/Реквизиты». На текущий момент целесообразным считается занесение реквизитов через этот справочник, а не через общий справочник организаций, как более простой и знакомый пользователям ИП1.х. Добавить новую организацию можно в пункте меню «Файлы/Другая фирма»

2. Необходимо заполнить справочник домов (пункт меню «Справочники/Дома»). В программе имеется возможность вести учет по любому кол-ву домов.

3. Далее нужно занести типы квартир по каждому дому. Пункт меню «Справочники/Типы квартир». Этот журнал имеет два журнала детализации. «Помещения» - по которым автоматически заполняются часть полей основного журнала, такие как «Общая площадь», «Жилая площадь», «Кол-во комнат» и т.д. И журнал «Удобства», который используется исключительно для заполнения бланка «Лицевой счет» из журнала «Лицевых счетов». Справочник «Типы квартир» нужен для автоматизации ввода данных в журнал лицевых счетов.

Действительно, в доме, как правило весьма ограниченное кол-во типов квартир, скажем, два типа однокомнатных квартир со своим метражом и удобствами (допустим, в одной есть балкон, а в другой нет), один тип двухкомнатных и один трехкомнатный. Для того, чтобы не заносить данную информацию в каждый лицевой счет (по кол-ву комнат, удобствам, площади), она заносится в отдельный справочник, из которого уже эта информация попадает в лицевой счет.

4. Блок услуг. Предназначен для ввода/корректировки услуг ЖКХ, включаемых к оплате в извещениях.

4.1. В поставке программы уже идет определенный набор стандартных услуг, тех что есть у всех, однако если у Вас есть какие-то свои услуги, которые мы не учли Вы можете добавить их в справочник «Название услуг»

4.2. Для того, что бы ввести новую услугу. Формулу для расчета, тарифы, нормативы, перерасчеты и т.д. необходимо войти в справочник «Услуги». Обязательные для ввода поля:

- Название услуги (из справочника)
- Тип услуги:
 - По нормативам
 - Индивидуальные счетчики
 - Общедомовые
 - Фиксированный тариф

Здесь хотелось бы рассказать поподробнее. Дело в том, что согласно законодательству и нормам расчета за услуги в сфере ЖКХ расчет стоимости услуг может производиться одним из 3-х способов, а именно: по нормативам, согласно показаниям индивидуальных измерительных приборов (установленных в жилом помещении) и общедомовых счетчиках (установленных в доме). Мы добавили еще один вариант «Фиксированный тариф», он нужен в том случае, когда некая организация оказывает жильцам услуги, за которые необходимо расплатиться по факту и в след. месяце. Сумма берется из журнала «Счета от поставщиков», о котором речь пойдет позже.

- Единица измерения, подставляется из соответствующего справочника.

- Формула. Формула для расчета каждой услуги, согласно ее типу. Обратите внимание на то, что одна и та же услуга, скажем «Холодное водоснабжение» отражается несколько раз и в закладке «Индивидуальные счетчики» и «Общедомовые» и «По нормативам».

Примечание. Если Вы не видите вышеуказанных закладок и услуги идут на экране общим списком, в котором имеются повторения, необходимо нажать кнопку F2 и выбрать оглавление «Услуги по счетчикам». Естественно, что для каждой услуги и типа расчета, предусмотрена формула, введенная в программу согласно постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307. Впрочем, список возможных составляющих (операндов) для расчета стоимости услуги шире, подробнее с ними Вы можете ознакомиться в пункте меню «Установка/Настройка ЖКХ/Формулы», каждая из формул снабжена подробным описанием.

- Перерасчет за предыдущие периоды – вызов диалога (окна) добавления формулы и дополнительных параметров для перерасчета (сумма по данным ресурсоснабжающей организации, период перерасчета). Обычно перерасчет нужен для тех услуг, стоимость которых рассчитывается по нормативам. Например, холодная вода, счетчиков нет ни дома ни у жильцов. Есть определенные нормативы потребления, сумма которых, по итогам года разойдется с тем, что реально было потрачено по данным ресурсоснабжающей организации. Раз, например, в год подобные расхождения корректируются.

Журнал «Услуги» имеет две детализации «Тарифы» и «Нормативы», куда заносятся действующие на данный момент тарифы на услуги ЖКХ и нормативы потребления (преимущественно для тех услуг, что имеют тип расчета «По нормативам»). Ведется история изменений тарифов и нормативов, при расчете задним числом программа рассчитывает стоимость услуг, согласно действующих на тот момент тарифов и нормативов.

4.3. «Группы услуг» - этот справочник необходим для автоматизации ввода лицевых счетов (вернее детализации к лицевым счетам «Услуги по лицевому счету»). Дело в том, что в доме, как правило, существует весьма ограниченное количество наборов вариантов предоставления услуг.

Например, все жильцы платят за воду по коллективному общедомовому измерительному прибору, а небольшая их часть по индивидуальным счетчикам, все остальные услуги у них по типам совпадают. В этом случае в журнале групп услуг будет две строчки, отличающиеся друг от друга только одной записью в нижнем журнале (журнале детализации). Что дает введение этого журнала? Ускорение ввода, в лицевом счете выбирается группа услуг и детализация по услугам к нему заполняется автоматически (с возможностью корректировки). При кол-ве лицевых счетов, хотя бы в сотню – это дает ощутимый выигрыш во времени при первичном вводе.

5. Лицевые счета. Основной справочник программы, содержит всю информацию о лицевых счетах. В разрезе квартиры, услуг, жильцов. Имеет две детализации: «Услуги по лицевому счету» и «Жильцы». Основные, характеристики (поля) лицевого счета:

- Тип квартиры (выбирается из справочника типов квартир)
- Тип собственности (приватизированная, муниципальная) – поле необходимо для распечатки лицевого счета.
- Основание – основание, на котором жильцы владеют данной квартирой, например ДКП.
- Группа услуг. Об этом говорилось выше, поле из справочника «Группы услуг»
- Сумма страховки
- Рассчитывать квартплату, если стоит «Нет» в текущих расчетах данных лицевой счет не участвует.

5.1. Журнал детализации к лицевым счетам «Услуги по лицевому счету» заполняется автоматически при выборе поля «Группа услуг» основного журнала (лиц. счета). Есть возможность добавить/изменить услуги вручную.

5.2. Журнал детализации к лицевым счетам «Жильцы», там наряду со стандартной анкетной информацией есть поля, на которые хотелось бы отметить отдельно, а именно:

- Доля собственности – (в процентах) сумма долей у всех жильцов не может превышать 100%. Необходимо для заполнения формы лицевого счета.
- Прописан (Да, Нет). Необходимо для заполнения формы лицевого счета.
- Дата прописки, дата снятия с учета. Необходимы для заполнения формы лицевого счета.

- Главный квартиросъемщик – на него оформляются извещения и все первичные документы в программе. Обязательно к заполнению
- Льгота – название льготы. Об учете льгот в программе будет рассказано ниже.

В контекстном меню журнала лицевых счетов доступны следующие возможности:

- Выписка формы лицевого счета - печатная форма (бланк) лицевого счета
- Заполнение журнала счетчиков (об этом будет рассказано ниже)
- Расчет стоимости услуг (будет рассказано в разделе «Расчет квартплаты»)
- Добавить/Удалить услугу. Есть возможность во все или часть лицевых счетов добавить или удалить услугу
- Справка свободной формы.

В дальнейшем в меню будут добавлены новые пункты.

6. Справочник «Льготы» - необходим для учета льгот при расчете квартплаты. Основные характеристики и возможности:

- Вариант расчета (сумма/процент) – скидка может быть выражена либо в сумме либо в проценте от суммы услуги
- Льгота нормируется? – Дело в том, что зачастую льгота предоставляется не на всю сумму услуги, а на некоторую часть. *Например, в текущем месяце льготник «нажег» 150 кВт электроэнергии, но льгота ему предоставляется только на 100. В этом случае за 50 кВт он заплатит по полной стоимости.*
- Норма – кол-во потребляемой услуги на которое распространяется льгота.
- Включая членов семьи – есть льготы которые действуют и на членов семьи льготника, в этом случае сумма льготы умножается на кол-во членов семьи. Конечно, итоговая сумма льготы не может превышать сумму к оплате по данной услуге.
- Льгота действует на все услуги? – Если нет, то заполняется нижний журнал (детализации) к льготам, имеющий такие же поля (характеристики), как и основной журнал. Журнал детализации используется в двух случаях.

Первый. Когда не все услуги по данному типу льготы подлежат льготированию.

Второй. Когда схема (алгоритм) предоставления льготы по разным услугам различен.

Например. Часть услуг льготируется по нормативам, а часть по полной сумме. В этом случае в журнале детализации к льготам необходимо отразить все услуги.

6. Дополнительные справочники.

- Контрагенты – нужны для подстановки в журнал «Счета по поставщикам»

- Банки – справочник банков
- Единицы измерения.

Расчет квартплаты.

Расчет квартплаты производится преимущественно из контекстного меню справочника лицевых счетов (при нажатии правой кнопки мыши в любое место таблицы). Пункт меню «Справочники/Лицевые счета». В итоге получается заполненный журнал извещений, пункт меню «Операции/Извещения» из контекстного меню которого пользователь печатает извещение на оплату услуг и производит оплату услуг.

Сам расчет делится на три этапа.

1. Этап первый, предварительный. Заполнение исходных данных для расчета.

1.1. Необходимо проверить тарифы и нормативы каждой услуги на предмет их соответствия текущим тарифам и нормативам, действующего законодательства и расценкам ресурсоснабжающих организаций. Сделать это можно в пункте меню «Услуги»

1.2. Заполнение счетов от поставщиков (вручную). Пункт меню «Справочники/Счета поставщикам». В данном журнале отражаются разовые услуги, оплачивающиеся по фиксированному тарифу по факту их выполнения в текущем месяце. *Например, сломался домофон или было принято решение установить в подъезде видеокамеру. Услуга эта разовая и расплатиться за нее надо сразу же в полном объеме. Для этого она добавляется в журнал услуг, пишется формула расчета, как правило возможны два варианта, вся сумма услуг раскидывается по лицевым счетам пропорционально кол-ву проживающих по данному лицевому счету или пропорционально площади квартиры в общем объеме жилого фонда дома. Далее заносится эта услуга в справочник счетов, после этого расчет идет обычным порядком.*

1.3. Заполнение журналов индивидуальных и общедомовых счетчиков. Делается полуавтоматически при помощи операции «1.Заполнение журналов счетчиков» из контекстного меню журнала лицевых счетов. Эта операция проходит по всем услугам всех лицевых счетов выбранного дома и добавляет в журналы счетчиков новые строчки, при этом предыдущее показание счетчика заносится в поле «Показание счетчика на начало периода».

1.4. Теперь пользователю остается только зайти в заполненные журналы счетчиков и отразить там их текущее показание в соотв. поле («Показание счетчика на конец периода»).

2. Этап второй, непосредственно расчет квартплаты. Операция вызывается из контекстного меню журнала лицевых счетов «Справочники/Лицевые счета», пункт «2. Расчет стоимости услуг»

Перед пользователем появляется диалог (окно), где предлагается выбрать

- Дом по которому будет производиться расчет, если включен режим ТСЖ (пункт меню «Администрирование/Определения», закладка «ОБЩИЕ» ТСЖ=ДА), то программа подставляет дом, указанный в справочнике домов, как дом по умолчанию, в частном случае там может быть вообще один дом

- Дату расчета. Принципиальным моментом здесь является то, что дата должна быть в рамках расчетного периода, например последний день расчетного месяца. *Дата реагирует на отчетных период (календарь на панели инструментов), т.е. если там стоит с 01.01.2007 по 01.02.2007, программа автоматически определит дату расчета как 31.01.2007 и расчет будет производиться за январь 2007 года. С другой стороны, если окончание отчетного периода установлено 02.02.2007 года, то датой расчета будет уже 01.02.2007 и расчет будет производиться за февраль 2007 года.*

- Вариант расчета (все лицевые, по выбранному лицевому счету)

- Дополнительные параметры расчета

-- Произвести корректировку оплаты услуг по итогам периода – в этом случае программа запустит блок перерасчета и выведет задолженности по итогам периода в каждый лицевой счет и по каждой услуге, по которой есть возможность перерасчета (подробнее об этом было выше, когда рассказывалось про справочник услуг).

-- Начислить пени за несвоевременную оплату. В программе предусмотрен механизм начисления пеней, за несвоевременную оплату. Несвоевременной, считается либо вообще отсутствие оплаты по данной услуге за предыдущий месяц на момент даты текущего расчета, либо, если дата оплаты больше чем предельное для оплаты число месяца, указанное в определении «ПОСЛ_ДЕНЬ_ОПЛАТЫ» (пункт меню «Администрирование/Определения», закладка «ОБЩИЕ»). *Например, если в данном определении стоит цифра 10, то несвоевременной оплатой будет считаться оплата произведенная по данной услуге начиная с 11 числа.* Алгоритм расчета пеней. Прослеживаем все извещения за предыдущий месяц на предмет своевременности оплаты считая, что по предыдущим месяцам (задолженностям) жильцы расплатились. Т.е. мы берем все извещения за предыдущий от расчетного месяца, проверяем их на предмет своевременности оплаты (определение «ПОСЛ_ДЕНЬ_ОПЛАТЫ»). Если оплатили после числа месяца указанного в данном определении, то разница между датой оплаты и датой, когда должны были оплатить умножается на сумму к оплате по данной услуге, умножается на значение определения «СТАВКА_РФ_ЦБ» и делится на назначение определения «ДЕЛИТЕЛЬ_СТ_РФ_ЦБ».

Примечание. Если оплаты нет вообще на момент выписки извещения, то для определения кол-ва дней за каждый из которых взимается пеня берется разница между текущей датой и датой, к которой должна быть осуществлена оплата.

После задания всех этих параметров программа запускает алгоритм расчета квартплаты и формирует журнал извещений.

Примечание. В процессе работы могут выдаваться сообщения о том, что неверно заданы параметры для расчета тех или иных услуг, скорее всего в этом случае не введены текущие показатели счетчиков по тем видам услуг, которые считаются по измерительным приборам.

В итоге формируется журнал извещений где по каждому лицовому счету вычислены суммы к оплате в разрезе каждой из услуг, включенных в лицевой счет.

3. Этап третий. Работа с извещениями. Оплаты.

Из контекстного меню журнала извещений можно:

- запустить пункт «Бланк извещения». Выводится на экран само извещение (бланк), с возможностью его дальнейшей печати.

- запустить пункт «Печать извещений за период» - позволяет распечатать за период все извещения по выбранному дому. Бланки «скидываются» сразу на принтер.

- Внести оплату по извещению. Автоматическое разнесение оплаты по извещению.

Формируется запись в журнал оплат, посмотреть ее можно том числе в пункте меню «Операции/Оплата по извещениям», где есть возможность изменить оплаченную сумму, в случае если она расходится с суммой к оплате (по извещению). Так же оплата может быть изменена из журнала извещений, т.к. журнал оплат по извещением является второй детализацией к журналу извещений. Принципиальным моментом является то, что оплату нельзя добавить в журнал оплат вручную, только из контекстного меню журнала извещений.

- Внести оплату с помощью сканера. Если есть возможность подключить к компьютеру сканер штрих-кода (Внимание!!! Поддерживается только интерфейс «в разрыв клавиатуры»), то можно вводить оплату с помощью него, отсканировав (после запуска данного пункта меню) штрих-код, которым снабжается каждое извещение. Такой механизм разнесения оплат позволяет сильно экономить время, за счет того, что перед занесением оплаты нет необходимости находить извещение и исключает ошибки ручного ввода.

Важно! Оплатить можно как только текущее извещение, так и извещение с учетом долга (в случае отсутствия оплаты за предыдущий период)

Формирование проводок.

В программе предусмотрено формирование проводок в журнале извещений и оплат, для того, чтобы в дальнейшем скинуть их в одну из бухгалтерских программ. По умолчанию мы считаем, что это ИП: Бухгалтерия или ИП2.2: Бухгалтерия. В этом программы экспорт проводок проходит автоматически. В дальнейшем ИП2.2: ЖКХ будет поставляться, в том числе и как интегрированный блок к ИП2.2: Бухгалтерия. Подробнее о схемах проводок. На текущий момент предусмотрены следующие схемы:

- Проводки из журнала извещений.

 - Дт "Счет в плане счетов из лиц. счетов" - Кт "Счет начисления услуг"(Сумма к оплате)

 - Дт "Счет учета льгот" - Кт "Счет начисления услуг" (Сумма льгот), где:

 - "Счет в плане счетов из лиц. счетов" - соответствующий счет в журнале лиц. счетов.

 - Обычно это 76 счет, в программа предусмотрен спец. субсчет к нему "76/ЖКХ"

 - "Счет начисления услуг" и "Счет учета льгот"- соответствующий счета из

 - пункта меню "Установка/Настройка ЖКХ/Настройки ЖКХ", закладка "ОБЩИЕ".

- Проводки из журнала оплат

 - Дт "Счет оплаты" - Кт "Счет в плане счетов из лиц. счетов" (Оплаченная сумма)

 - Здесь "Счет оплаты" - Счет через который идет оплата извещений, обычно это

 - "50", "51". Какой из них подставлять по умолчанию Вы можете определить в пункте

 - меню "Установка/Настройка ЖКХ/Настройки ЖКХ", закладка "ОБЩИЕ".

Аналитика в проводках может быть как по лицевым счетам, так и по лицевым счетам и по услугам. Это можно настроить в плане счетов Пункт меню "Установка" (в программе подразумевается по умолчанию, что это "76/ЖКХ", но это не обязательно). Для это надо добавить необходимые аналитики, нажав на кнопку справа от счета, чтобы загорелся желтый листик. В появившемся диалоге выбрать аналитики. По умолчанию аналитики ведутся только в разрезе лицевых счетов.

Блок смет.

В пункт меню "Справочники/Дополнительно" добавлены журналы:

- "Планируемые доходы и расходы"

- "Сметы"

Примечание. В поле "Действительна с" подставляется дата на которую ориентируется программа при сборе информации о расходах и доходах. Смет за один и тот же год и по одному и тому же дому может быть несколько. Например, в начале года (на 01.01.200х) подсчитали расходы и доходы так, а к середине года (на 01.07.200х) оказалось, что расходов стало больше, или скажем доходы увеличились. Тогда мы делаем новую смету за этот же год, с новой датой актуализации (01.07.200х) и стоимость тех. обслуживания для жильцов с 01.07.200х будет иной. В случае же пересчета за Предыдущие даты стоимость тех. обслуживания будет считаться по смете на 01.01.200х

Как работает:

Пользователь заполняет журнал типовых доходов и расходов предприятия ЖКХ, доходами например может быть сдача в аренду помещений, принадлежащих, скажем, ТСЖ. Перед началом основного расчета квартплаты за каждый месяц, запускается процедура расчета стоимости тех. обслуживания для каждого дома и каждой квартиры.

Определяется:

- Сумма тех. обслуживания за данный месяц по дому в целом (Расходы - Доходы)/12

- Сумма тех. обслуживания по данному лицевого счету (по формуле, которая занесена в услугу "Тех. обслуживание")

Предполагается два варианта расчета стоимости тех. обслуживания для каждого лиц. счета:

а) Стоимость тех. обсл-ия дома в этом месяце*Площадь квартиры л.с/Общую площадь дома
формула: СУММА_ТЕХ*КОЛ_ГРАЖДАН/(12*КОЛ_ГРАЖДАН_ВСЕГО)

б) Стоимость тех. обсл-ия дома в этом месяце*Кол-во жильцов по л.с/Кол-во жильцов дома
формула: СУММА_ТЕХ*ПЛОЩАДЬ_КВАРТ_ОБЩ/(12*ПЛОЩАДЬ_ДОМ_ОБЩ)

Примечание. Данную формулу в случае необходимости можно добавить в справочнике услуг в графу "Формула" для соотв. услуги, например "Техобслуживание".

По всем вопросам и предложениям, просьба обращаться:

(095) 470-52-47, 470-56-10, 740-24-16

адрес эл. почты:

tech@real-soft.ru