

УДК 657.222:332.873

Дьордяй В.П.*студентка економічного факультету
Ужгородського національного університету***Шуліко А.О.***кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку і аудиту
Ужгородського національного університету*

ОСОБЛИВОСТІ ОБЛІКУ В ОБ'ЄДНАННЯХ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

MAINTAINING RECORDS PECULIARITIES IN CONDOMINIUM ASSOCIATIONS

АНОТАЦІЯ

У статті розглянуто особливості ведення обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. Тема створення та кооперації громадян для досягнення певних цілей в Україні не нова. Останнім часом дедалі активніше створюються окремі громадські утворення – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ). Головною метою створення таких організацій є надання послуг з комплексного обслуговування будинку та акумулювання коштів власників у спеціальних фондах для покриття витрат з капітального ремонту. Оскільки ОСББ є неприбутковою організацією та його діяльність обмежується статутними вимогами, доцільно розглянути ці вимоги та встановити їх вплив на організацію та ведення обліку на підприємстві.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, децентралізація, неприбуткова організація, спеціальний фонд, кошторис доходів і витрат.

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены особенности ведения учета в объединениях совладельцев многоквартирных домов. Тема создания и кооперации граждан для достижения определенных целей в Украине не новая. В последнее время все активнее создаются отдельные общественные образования – объединение совладельцев многоквартирного дома (далее – ОСМД). Главной целью создания таких организаций является предоставление услуг по комплексному обслуживанию дома и аккумуляции средств собственников в специальных фондах для покрытия затрат по капитальному ремонту. Поскольку ОСМД является неприбыльной организацией и его деятельность ограничивается уставными требованиями, целесообразно рассмотреть эти требования и установить их влияние на организацию и ведение учета на предприятии.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, децентрализация, неприбыльная организация, специальный фонд, смета доходов и расходов.

ANNOTATION

In article the peculiarities of accounting in associations of condominiums. The subject of creating and cooperation of citizens to achieve certain goals is not new in Ukraine. Recently certain public groups are being created more actively – condominium associations. The main aim of such associations is the provision of the house maintenance complete services and accumulation of homeowners' money in special funds to cover general repair expenses. As far as condominium association (further – CA) is a nonprofit organization and its activity is limited by statute demands, there is a necessity to explain such demands and their effect on organizing and maintaining records at the business entity.

Keywords: condominium association, decentralization, nonprofit organization, special fund, income and expenditure budget.

Постановка проблеми. В сучасних умовах для покращення економічної ситуації та до-

сягнення стабільності уряд оголосив про децентралізацію. Децентралізація – це система управління, відповідно до якої частина функцій центральної влади переходить до місцевих органів самоуправління; скасування або послаблення централізації. Як суспільне явище, децентралізація показала свою ефективність у нашого сусіда – Польщі, яка за короткий період часу із країни з посереднім рівнем розвитку стала високорозвиненим науково-технологічним партнером ЄС.

Усі галузі економіки України в кризовому стані та потребують реформ, зокрема, система житлового господарства. Згідно з офіційними даними Державної статистики України, станом на 1 січня 2015 р. житловий фонд України становив 966,1 млн м², що на 100,5 млн м² менше, ніж минулого року (таке зменшення відбулось унаслідок анексії Росією АР Криму) [3]. Зношеність житлового фонду щороку збільшується, що неминуче приведе до повного їх зносу. Для уникнення цього передбачається вчасне та повне проведення поточних та капітальних ремонтів, вартість яких подекуди сягає мільйонів гривень.

1 липня 2015 р. набув чинності Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», що визначає особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках, регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласниками багатоквартирних будинків щодо їх утримання та управління. Законом передбачені дві форми такого управління: прийняття рішення про передання співвласниками всіх або частини функцій з управління багатоквартирним будинком управителю або ж усіх функцій з управління багатоквартирним будинком – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку). Але прикінцевими та перехідними положеннями цього закону передбачено, що якщо протягом одного року з дати ухвалення цього закону співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено

об'єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсній основі виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований відповідний багатоквартирний будинок. Отже, у співвласників усіх багатоквартирних будинків є можливість обирати лише з трьох варіантів:

1) призначити управителя своїм багатоквартирним будинком самостійно – рішенням загальних зборів;

2) створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (асоціацію об'єднань);

3) оплачувати послуги управителя, що призначатиметься виконавчим органом відповідної місцевої ради після 1 липня 2016 р. [6].

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Оскільки ця проблема постала досить недавно, питання її висвітлення займалося досить мало вчених, зокрема, І. Гура, Л. Пантелейчук та О. Золотухін. Оскільки ОСББ є юридичною особою, то під час ведення обліку необхідно застосовувати всі національні стандарти та положення обліку. Зважаючи на те, що ОСББ – юридична особа й на неї поширюються всі національні стандарти бухгалтерського обліку, Міністерством з питань житлово-комунального господарства окремим наказом було видано Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків, в якому роз'яснено основні особливості господарських операцій на рахунках бухгалтерського обліку.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку створюється як не-підприємницьке товариство для забезпечення й захисту прав співвласників та дотримання їх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Оскільки ОСББ – це, в першу чергу, майно власників, існує необхідність розмежування цього майна в межах будинку та правильне зображення цього процесу в обліку.

Мета статті полягає у дослідженні особливостей діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, проблем формування дохідної та витратної частин кошторису ОСББ, зображені цих операцій на рахунках бухгалтерського обліку.

Виклад основного матеріалу дослідження. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їх власного майна та управління, утримання й використання спільного майна.

Основна діяльність ОСББ полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію

прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне ОСББ, проте власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами упорядкування, обладнанням, інженерною інфраструктурою тощо, можуть створити одне об'єднання.

Для забезпечення здійснення своєї діяльності об'єднання може використовувати власний трудовий потенціал – мешканців будинку (за відповідну оплату праці чи на громадських засадах) або залучати окремих громадян чи суб'єктів господарювання для здійснення таких функцій.

Хоча ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками, проте є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону і має печатку зі своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.

Оскільки головною метою створення ОСББ є комплексне обслуговування житлових/нежитлових приміщень будинку, головним об'єктом є майно. Згідно із Законом України «Про ОСББ», об'єднання співвласників багатоквартирного будинку несе відповідальність за кошти та майно об'єднання, від свого імені набуває майнові і немайнові права та обов'язки, може бути позивачем або відповідачем у суді. Відповідно до принципу бухгалтерського обліку – автономності, об'єднання не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників [4].

Майно ОСББ утворюється з:

- 1) майна, переданого йому співвласниками;
- 2) одержаних доходів;
- 3) іншого майна, набутого не забороненим законом шляхом.

Майно, придбане за допомогою внесків та платежів співвласників, визнається їх спільною власністю [5].

Для кращого планування роботи на підприємствах часто складають фінансовий план. Таким планом, в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків є кошторис, в якому зазначаються всі заплановані види доходів та витрат на майбутній звітний період.

Кошторис ОСББ складається з двох частин: доходи та витрати ОСББ.

Для новостворених підприємств затвердження кошторису передбачається у статутних вимогах і може формуватися лише після певного періоду часу на підставі фактичних раніше отриманих доходів та витрат.

Для забезпечення кращого функціонування ОСББ та регулювання грошових потоків формування кошторису є необхідною законодавчою вимогою та економічно обґрунтованим рішенням.

Далі розглянемо основні доходи та витрати ОСББ (див. табл. 1).

Таблиця 1
Основні види доходів та витрат ОСББ

Доходи ОСББ	Витрати ОСББ
<ul style="list-style-type: none"> – цільові внески співвласників в рамках ставок плати за утримання будинку; – цільові внески співвласників понад ставки плати за утримання будинку, встановлені загальними зборами; – доходи від здачі в оренду приміщень та іншого майна; – надання державних субсидій малозабезпеченим сім'ям; – відшкодування пільг окремим категоріям громадян, що надходять з бюджету; – дотації з бюджету; – цільові та нецільові внески фізичних і юридичних осіб, які не являються членами об'єднання; – інші доходи 	<ul style="list-style-type: none"> – матеріальні витрати; – оплата праці працівників; – відрахування органам соціального страхування; – амортизація основних засобів (крім житлового будинку); – податкові платежі; – утримання місць загального користування; – плата банку за касове й банківське обслуговування, сплата відсотків; – поточний ремонт житлового будинку; – плата за обслуговування ліфтів; – плата за санітарне прибирання території, протипожежну безпеку тощо; – інші витрати

Джерело: побудовано авторами на основі [2]

Важливим є питання формування основної дохідної частини кошторису об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Лівову частку займають щомісячні внески власників, які дають можливість здійснювати комплексне обслуговування будинку. Його формування безпосередньо пов'язане з житловою/нежитловою площею власника та тарифом, затвердженого на загальних зборах власників. Розрахунок здійснюється за формулою:

$$K_v = P \times T, \quad (1)$$

де K_v – сума щомісячного внеску власника майна;

P – загальна площа житлового/нежитлового приміщення, що перебуває у власності мешканця;

T – тариф, затверджений на загальних зборах учасників – членів ОСББ.

Цей розрахунок побудований на принципі «стандарт-кост», який дає змогу визначити мінімальну суму платежу, яку необхідно сплачувати власнику житлового/нежитлового приміщення щомісячно. В основі розрахунку задіяні два головних складника – загальна площа та затверджений тариф. Як правило, площа житлового/нежитлового приміщення не змінюється і залишається сталою (зміни можливі, якщо збільшилася площа квартири після проведених будівельних робіт, наприклад, приєднання балкону), а тариф об'єднання може змінювати один раз на рік, економічно обґрунтувавши цю необхідність.

У бухгалтерському обліку для розрахунків з мешканцями передбачено рахунок 37 «Розрахунки з різними дебіторами», до якого необхідно відкрити такі субрахунки:

- 372 «Розрахунки з підзвітними особами»;
- 377 «Розрахунки з іншими дебіторами»;
- 377.1 «Розрахунки з членами об'єднання»;
- 377.2 «Розрахунки з членами об'єднання»;
- 377.3 «Розрахунки за субсидіями»;
- 377.4 «Розрахунки з іншими дебіторами»;
- «379 Розрахунки з орендарями» [1].

При цьому проблема сплати платежів полягає, як правило, не в розрахунку суми, а у визначенні особи, якій буде надсилатися квитанція. Усе залежить від форми власності майна. Якщо приміщення знаходиться у приватній спільній сумісній власності, то квитанція випишується на будь-кого із власників за їх погодженням. А якщо приміщення знаходиться у приватній спільній частковій власності, власники такого приміщення можуть або:

- домовитися між собою, на чье ім'я будуть надходити повідомлення про сплату та відповідно своїй частці сплачувати внесок;
- отримувати окремі, незалежні одне від одного повідомлення про сплату щомісячних внесків [6].

Отримане цільове фінансування (крім субсидій, пільг, дотацій і фінансування капітальних вкладень) та нецільові пожертвування обліковують на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» визнають доходом протягом тих періодів, коли було витрачено отримані кошти; невитрачену частину коштів зараховують до доходів майбутніх періодів. Дотації зображають в обліку на момент отримання дебету субрахунку 311 і кредиту рахунку 48 з одночасним визнанням доходу кредиту рахунку 71 у кореспонденції з дебетом рахунку 48, до якого можливо відкрити такі субрахунки:

- 48.1 «Цільові внески членів об'єднання»;
- 48.2 «Субсидії»;
- 48.3 «Відшкодування пільг»;
- 48.4 «Цільові внески не членів об'єднання»;
- 48.5 «Дотації»;
- 48.6 «Інші цільові надходження».

У табл. 2 зображено доходи ОСББ в бухгалтерському обліку.

Для формування обліку витрат ОСББ використання рахунків класу 9 «Витрати діяльності» не обов'язково, оскільки їх діяльність не спрямована на здійснення комерційних операцій, тому ОСББ можуть використовувати для обліку витрат лише рахунки класу 8 «Витрати за елементами» (див. табл. 3) [2]

Для накопичення коштів на ремонт спільного майна й термінового усунення збитків, що виникли внаслідок аварій або непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний і резервний фонди ОСББ. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку ОСББ у банку й використовуються лише за цільовим призначенням. Перелік і розміри обов'язкових

внесків до ремонтного й резервного фондів, а також порядок їх сплати встановлюються самостійно ОСББ.

Таблиця 2
Доходи ОСББ у бухгалтерському обліку

Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
	Дт	Кт
Нараховано заборгованість співвласників	377.1	48.1
Нараховано субсидії, пільги	377.3	48.2
Одночасно визнано дохід	48.2	719
Надійшли з бюджету субсидії, відшкодування пільг	311	377.3
Надійшли платежі співвласників	311	377.1
Нараховано орендну плату	379 (377.4)	713

Джерело: побудовано авторами на основі [2]

Висновки. Реформування системи житлово-комунального господарства та активне створення ОСББ в Україні є вкрай необхідним та економічно вигідним, оскільки це суттєво зекономить бюджетні кошти та покращить стан об'єктів житлового фонду.

Діяльність ОСББ має деякі особливості, особливо з питань обліку, дослідження яких необхідне для кращого розуміння процесу створення та нормального функціонування ОСББ. Оскільки об'єднання мають досить обмежений ресурс коштів, мешканці самостійно можуть вести облік та управляти грошовими потоками.

Питання дослідження формування дохідної та витратної частин ОСББ є також актуальним на сьогодні, оскільки, знаючи всі особливості ведення ОСББ, ми зможемо отримувати достатньо коштів для обслуговування та надання послуг з утримання та ремонту будівель, а також аналізувати та прогнозувати майбутні грошові надходження.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Гура І. Облік видів економічної діяльності: [навч. посібник] / І. Гура. — К.: Знання, 2004. — 541 с. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://library.if.ua/book/2/295.html>.
2. Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства від 14 вересня 2013 р. № 345 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://osbb.ck.ua/Uploads/%D0%91.pdf>.
3. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ukrstat.gov.ua>.
4. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні: Закон України від 16 липня 1999 р. № 996-XIV (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/996-14>.
5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/page2>.
6. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

Таблиця 3

Витрат ОСББ у бухгалтерському обліку

Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
	Дт	Кт
Передано в експлуатацію матеріали	80	20
Нараховано заробітну плату за поточний місяць	81	66
Нараховано єдиний соціальний внесок	82	65
Нараховано амортизацію основних засобів (крім житлового будинку)	83	13
Отримано рахунки від постачальників за спожиті об'єднанням послуги:		
– за холодне водопостачання і водовідведення	841	63
– за гаряче водопостачання	842	63
– за опалення	843	63
– інші платежі (за телеантену, радіоточку та ін...)	846, 847...	63
Нараховано витрати за обслуговування ліфтів	844	63
Сплачено рахунки від постачальників за спожиті об'єднанням послуги:		
– за холодне водопостачання і водовідведення;	63	311
– за гаряче водопостачання;		
– за опалення		
Нараховано витрати за вивезення сміття	845	63
Нараховано витрати за освітлення місць загального користування	848	63
Сплачено кошти банку, що здійснює банківське та касове обслуговування	849	311