



ОСББ: **абетка успіху**

бухгалтерський облік
для ОСББ

ЗАКОНОДАВСТВО ТА ТИПОВІ ДОКУМЕНТИ



- [Закон України “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку” від 29.11.2001 р. № 2866.](#)
- [Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417.](#)
- [Постанова Кабінету Міністрів України “Порядок проведення розрахунків із співвласниками багатоквартирного будинку, які мають заборгованість перед об’єднанням співвласників такого багатоквартирного будинку, у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна співвласників” від 5 вересня 2018 р. № 711](#)
- [Звіт про використання доходів \(прибутків\) неприбуткової організації, затв. наказом Міністерства фінансів України від 17.06.2016 № 553 у редакції наказу 28.04.2017 № 469](#)
- [Типовий статут об’єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 27.09.2003 р. № 141 \(у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вересня 2015 року № 238\).](#)
- Лист Міністерства фінансів України № 31-08310-3-8/4638 від 05.07.2012 р.
- [Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства, затверджені наказом МФУ від 27.06.2013 р. № 63.](#)
- [Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в ОСББ, затв. Мінбудом 14.09. 2013 р №345](#)





Оподаткування



- ОСББ як *неприбуткові* організації *не сплачують податок на прибуток з усіх надходжень, які вони отримують*
- ОСББ *не є платниками ПДВ*
- ОСББ є податковим агентом зі сплати ПДФО, військового збору, платниками яких є працівники. ЄСВ нараховує і сплачує ОСББ
- Земельний податок сплачують тільки власники земельних ділянок і землекористувачі
- Діяльність ОСББ є *господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів*





Склад витрат і доходів



ВИТРАТИ

- матеріальні витрати;
- заробітна плата
- відрахування органам соціального страхування (єдиний соціальний внесок);
- амортизація основних засобів (крім житлового будинку);
- утримання місць загального користування (опалювання, освітлення і т.д.);
- відсотки, що сплачуються за послуги ощадбанку, обчислювального центру;
- плата банку за касове і банківське обслуговування;
- поточний ремонт житлового будинку;
- плата за обслуговування ліфтів
- витрати на капітальний ремонт, модернізацію житлового будинку тощо.

ДОХОДИ

- цільові внески співвласників на утримання будинку, в ремонтний та резервний фонди;
- доходи від здачі в оренду (сервітут) майна ОСББ;
- цільове фінансування з бюджету (у разі наявності);
- цільові добровільні внески фізичних та юридичних осіб;
- відсотки банків за зберігання коштів на поточних та депозитних рахунках.



Об'єкти бухгалтерського обліку в ОСББ



Активи	Пасиви
Необоротні активи	Довгострокові зобов'язання
основні засоби (10)	заборгованість за кредитами банків (501)
нематеріальні активи (12)	цільове фінансування (48)
Оборотні активи	Поточні зобов'язання
виробничі запаси (20), МШП (22)	кредиторська заборгованість:
грошові кошти:	постачальникам (63)
в касі (30)	бюджету (64)
на поточному рахунку (311)	органам соціального страхування (65)
дебіторська заборгованість:	персоналу із заробітної плати (66)
співвласників (377)	іншим кредиторам (685)
орендарів (379)	
підзвітних осіб (372)	
інших дебіторів (377)	



Робочий план рахунків для ОСББ



№ рахун-ку, суб- рахунку	Найменування рахунку, субрахунку	Характеристика по відношенню до балансу
10	Основні засоби	А
12	Нематеріальні активи	А
13	Знос (амортизація) необоротних активів	П
15	Капітальні інвестиції	А
20	Виробничі запаси	А
22	Малоцінні та швидкозношувані предмети	А
30	Готівка	А
31	Рахунки в банку	А
311	Поточні рахунки в національній валюті	А
313	Інші рахунки в банку в національній валюті	А
37	Розрахунки з різними дебіторами	А
371	Розрахунки із співвласниками	А
372	Розрахунки з підзвітними особами	А-П
377	Розрахунки з іншими дебіторами	А-П
379	Розрахунки з орендарями	А
39	Витрати майбутніх періодів	А
48	Цільове фінансування і цільові надходження	П
501	Довгострокові кредити банків	П
63	Розрахунки з постачальниками та підрядниками	П
64	Розрахунки за податками і платежами	П-А
641	Розрахунки за податками (ПДФО)	
642	Розрахунки за обов'язковими платежами (військ.збір)	
65	Розрахунки за страхуванням (ЄСВ)	П-А
66	Розрахунки з виплат працівникам	П-А
68	Розрахунки за іншими операціями	П-А
685	Розрахунки з іншими кредиторами	П
71	Інший операційний дохід	П
79	Фінансові результати	А-П
94	Інші витрати операційної діяльності	А
029	Житловий будинок в управлінні	



Облік витрат ОСББ



Зміст операції	Дебет	Кредит
Передано в експлуатацію матеріали	94	20
Нараховано заробітну плату за поточний місяць	94	66
Нараховано єдиний соціальний внесок	94	65
Нараховано амортизацію основних засобів (крім житлового будинку)	94	13
Нараховано за обслуговування ліфтів	94	63
Нараховано за освітлення місць загального користування	94	63
Отримано рахунки від постачальників за спільно спожиті співвласниками послуги		
– за опалення/ теплову енергію/ газ	94	63
– інші платежі (за телеантену, радіоточку та ін.)	94	63
Сплачено банку комісію за приймання платежів від співвласників	94	311
Сплачено обслуговуючому банку за банківське і касове обслуговування	94	311



Порядок визнання цільового фінансування й обкладення ПДВ



Вид цільового фінансування	Включення до доходу в бухгалтерському обліку та (П(С)БО 15 «Дохід»)	Порядок обкладення податком на додану вартість (р. IV ПКУ)
Внески співвласників у межах плати за утримання будинку й понад неї (у тому числі на поліпшення житлового будинку)	Визнається доходом під час визнання витрат у сумі визнаних витрат (п. 17)	Не обкладається ПДВ
Бюджетне фінансування (ремонти, енергозбереження тощо)		
Добровільні пожертвування фізичних та юридичних осіб		
Орендна плата, сервітут		Стає об'єктом обкладення ПДВ після перевищення законо-давчо встановленої межі
Фінансування капітальних вкладень на придбання та будівництво основних засобів (відокремлених від житлового будинку)	Визнається дохід під час нарахування амортизації в сумі нарахованої амортизації (п. 18)	Не обкладається ПДВ



Облік цільового фінансування в ОСББ



Зміст операції	Дебет	Кредит
Нараховано внески співвласників	373 (37)	48
Надійшли кошти від співвласників	31	373
Надійшли з бюджету субсидії, відшкодування пільг і списано заборгованість із співвласників у цій сумі	31	373 (37)
Надійшли добровільні пожертвування, бюджетне фінансування	31	48
Нараховано орендну плату	37 (379)	48
Надійшли кошти від орендарів	31	37 (379)
Надійшли відсотки банку	311	48



Відображення в обліку цільового фінансування і цільових надходжень і визнання доходів від них



Зміст операції	Дебет	Кредит	Сума, грн
Отримано цільові надходження	31	48, 37	45000
Витрачено частину коштів (нараховано витрати)	94	66, 63...	35000
Списано суму витрат на фін. результат	79	94	35000
Відображено дохід у сумі витрат звітного періоду	48	71	35000
Списано дохід на фінансовий результат	71	79	35000



Цільове фінансування капітальних вкладень *(придбання основних засобів, відокремлених від житлового будинку)*



Зміст операції	Дебет		
Отримано на поточний рахунок цільове фінансування	31		
Придбано (збудовано) основні засоби	15		
Оплачено основні засоби	685		
Уведено основні засоби в експлуатацію	10		
У наступному звітному періоді			
Нараховано амортизацію основних засобів	94		
Визнано дохід у сумі амортизаційних відрахувань	48		
Списано витрати на фінансовий результат	79	94	400
Списано визнаний дохід від цільових надходжень на фінансовий результат	71	79	400

ПДВ, сплачений постачальнику при придбанні основних засобів, зараховується до вартості придбаних основних засобів

Дохід визнається під час нарахування амортизації на придбані (збудовані) основні засоби згідно з п. 18 П(С)БО 15 «Дохід»

Безоплатне отримання основних засобів

Д-т 10

К-т 48



Ремонт й реконструкція житлового будинку



Згідно з (П(С)БО) 7 «Основні засоби» усі витрати на ремонти основних засобів, як поточні, так і капітальні, відносяться до витрат підприємств (п.15).

Наприклад, надійшли внески на капітальний ремонт житлового будинку в сумі 400 тис. грн. В поточному місяці придбано будівельні матеріали на 100 тис. грн та витрачено їх на ремонт, а також оплачено послуги підрядної організації на суму 200 тис. грн.

Отримано цільові внески співвласників (або бюджету) на ремонт

Д-т 30, 31	К-т 482 (48)	400 000
------------	--------------	---------

Придбано будівельні матеріали у постачальників

Д-т 205	К-т 63	100 000
---------	--------	---------

Витрачено матеріали на ремонт будинку

Д-т 94	К-т 205 (20)	100 000
--------	--------------	---------

Нараховано заборгованість підрядникам за здійснені ремонтні роботи

Д-т 94	К-т 63	200 000
--------	--------	---------

Визнано дохід в сумі витрачених на ремонт коштів

Д-т 482	К-т 71	300 000
---------	--------	---------



Облік цільового фінансування з місцевого або державного бюджету при залученні ОСББ кредитних ресурсів



ОСББ отримує енергозберігаючий кредит (на вікна, двері, індивідуальний теплопункт) 200000 грн під 20% річних, 50% суми кредиту погашає бюджет.



№ з/п	Зміст операції	Дебет	Кредит	Сума, грн
1	Отримано ОСББ 30% суми кредиту	313	501	60000
2	Перераховано кошти за матеріали	685	313	60000
3	Отримано матеріали	20	685	60000
4	Витрачено матеріали	94	20	60000
5	Нараховано внески співвласників до ремонтного фонду	377	482 (48)	10000
6	Надійшли кошти від співвласників	313	377	10000
7	Погашено частину заборгованості по кредиту	501	313	10000
8	Підписано акт виконаних робіт	94	631	140000
9	Оплачено заборгованість перед підрядником за рахунок кредиту банку	631	501	140000
10	Отримано 50 % відшкодування суми кредиту	313	482	100000
11	Погашено частину кредиту	501	313	100000
12	Нараховано внески співвласників до ремонтного фонду (90 тис. грн. залишок тіла кредиту і 40 тис. грн. уся сума відсотків по кредиту)	377	482	130000
13	Надійшла від співвласників оплата	313	377	130000
14	Погашено кредит	501	313	90000
15	Сплачено відсотки за кредит	94	313	40000
16	Визнано дохід в сумі витрат	482	71	240000





Організація обліку



Ведення обліку може здійснюватися шляхом (ст. 8 р. IV Закону Про б/о)

- введення до штату посади бухгалтера або створення бухгалтерської служби на чолі з головним бухгалтером
- користування послугами спеціаліста з бухгалтерського обліку, зареєстрованого як підприємець, без створення юридичної особи;
- ведення обліку суб'єктом підприємницької діяльності, самозайнятою особою, що провадять діяльність у сфері бух. обліку та/або аудиторської діяльності;
- самостійне ведення бухгалтерського обліку та складання звітності безпосередньо власником або керівником підприємства.

- **ст. 11 р. IV** У разі якщо бухгалтерський облік підприємства ведеться підприємством, що провадить діяльність у сфері бухгалтерського обліку та/або аудиторської діяльності, фінансову звітність підписують керівник підприємства або уповноважена особа, а також керівник підприємства, що провадить діяльність у сфері бухгалтерського обліку



НАКАЗ ПРО ОБЛІКОВУ ПОЛІТИКУ ОСББ

_____ Від _____



З метою організації бухгалтерського обліку в ОСББ визначити наступні засади облікової політики.

1. Амортизацію основних засобів (і нематеріальних активів) нараховувати прямолінійним методом.
2. Матеріальні активи з терміном корисного використання (експлуатації) менше одного року або первісною вартістю менше _____ грн. обліковувати як малоцінні та швидкозношувані предмети, які списувати на витрати при передачі в експлуатацію.
3. Запаси при передачі у використання оцінювати за ідентифікованою собівартістю одиниці запасів. Запасні частини вартістю менше _____ грн. оцінювати за середньозваженою собівартістю.
4. Облік вести за простою формою обліку – у журналі обліку господарських операцій з узагальненням облікових даних в оборотному балансі.
5. Забезпечення майбутніх витрат і платежів не створювати, резерв сумнівних боргів не формувати.
6. Використовувати робочий план рахунків, наведений у додатку до цього наказу.

Голова правління ОСББ

Підпис



Журнал обліку господарських операцій ОСББ



№ з/п	Найменування операції	Сума, грн.	Дебет	Кредит
1	Надійшла плата від співвласників	20000	311	371
2	Отримано в касу гроші на виплату заробітної плати	83500	30	311
	Перераховано платежі:			
3	– податок з доходів фізичних осіб	15000	641	311
4	– єдиний соціальний внесок	22000	65	311
5	– військовий збір	1500	642	311
6	Виплачено заробітну плату за попередній місяць	83500	66	30
7	Закуплено матеріали	15000	20	63
8	Оплачено рахунки постачальників за матеріали	15000	63	311
9	Надійшла плата від співвласників	150000	311	371
10	Передано в експлуатацію матеріали	16000	94	20
11	Отримано оплату від орендарів	7000	311	379
12	Нараховано амортизацію основних засобів	700	94	13
13	Надійшли з бюджету субсидії, відшкодування пільг і списано заборгованість із співвласників у цій сумі	20000	311	371



Журнал обліку господарських операцій ОСББ (2 ч)



14	Нараховано за обслуговування ліфтів	50000	94	63
15	Нараховано за освітлення місць загального користування	4000	94	63
16	Сплачено банку за обслуговування	1000	94	311
17	Нараховано заборгованість орендарів за поточний місяць	7000	379	48
18	Сплачено за обслуговування ліфтів	50000	63	311
19	Сплачено за освітлення місць загального користування	4000	63	311
20	Нараховано внески співвласників за поточний місяць	192000	371	48
21	Нараховано заробітну плату за поточний місяць	100000	94	66
22	Нараховано єдиний соціальний внесок	22000	94	65
23	Утримано: – податок з доходів фізичних осіб	15000	66	641
24	– військовий збір	1500	66	642
25	Списано суму витрат на фін. результат	193700	79	94
26	Відображено дохід у сумі витрат звітного періоду	193700	48	71
27	Списано дохід на фінансовий результат	193700	71	79





Кредит	Сальдо на початок		10	13	20	30	31	...	Оборот за дебетом	Сальдо на кінець	
	Дебет	Д-т								К-т	Д-т
10	45000										
13		3200									
20	6000										
30	200										
31	54000					83500					
37	21000						197000				
48		1000									
63		-			20000						
64		16500									
65		22000									
66		83500									
71		-									
79		-									
94	-										
Оборот за кредитом	x	x									
Сальдо	126200	126200									



Оборотний баланс



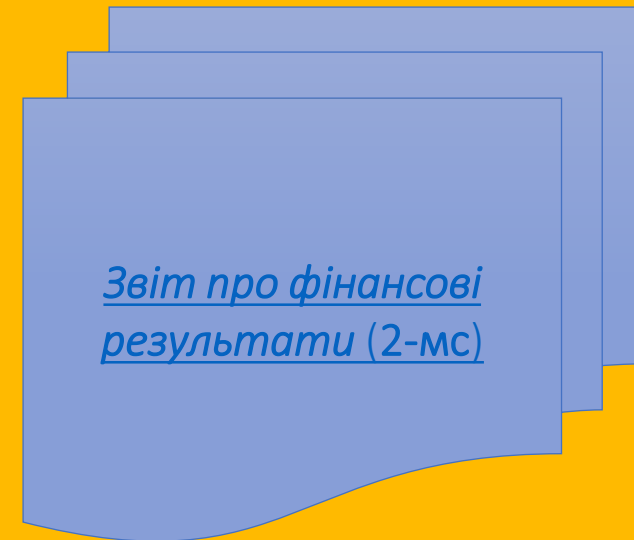
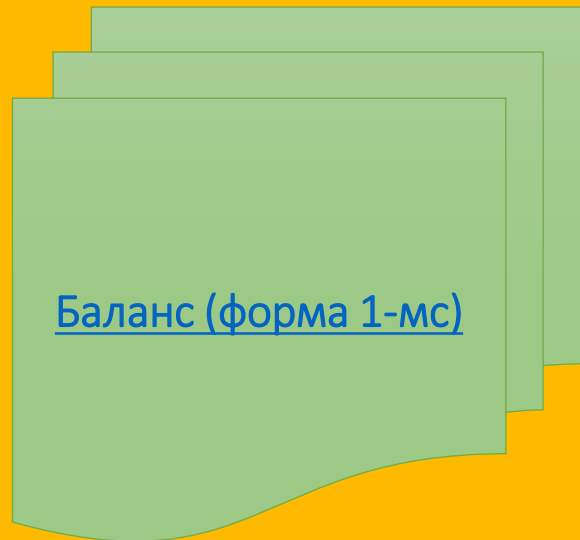
№ рахунку	Сальдо на початок періоду		Обороти		Сальдо на кінець періоду	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10	45000				45000	
13		3200		700		3900
20	6000		15000	16000	5000	
30	200		83500	83500	200	
311	54000		197000	192000	59000	
37	21000		199000	197000	23000	
48		1000	193700	199000		6300
63		-	69000	69000		-
64		16500	16500	16500		16500
65		22000	22000	22000		22000
66		83500	100000	100000		83500
71		-	193700	193700		-
79		-	193700	193700		-
94	-		193700	193700	-	
Всього	126200	126200	1476800	1476800	132200	132200



Звітність ОСББ



ФІНАНСОВА ЗВІТНІСЬ за спрощеною формою (П(С)БО 25)



Податкова звітність



Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації

Рядки 1, 1.11, 2, 2.3

інші доходи	1.11	193,7
вартість активів (коштів або майна), вартість товарів (робіт, послуг), використаних (переданих) для фінансування видатків на утримання неприбуткової організації, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами, та/або для здійснення неприбуткової (добродійної) діяльності, передбаченої законом для релігійних організацій	2.3	193,7

ОСББ подають також форму 1-ДФ щоквартально, Додаток 4 з ЄСВ щомісячно



На що звернути особливу увагу при введенні обліку в ОСББ



- Не сплачують податок на прибуток і ПДВ
- Максимальне спрощення обліку
- Усі надходження - цільове фінансування, рахунок 48
- Витрати і доходи – інші операційні, рахунки 94 і 71
- Ніяких адміністративних витрат
- Доходи визнають в сумі витрат звітного періоду (Дт 48 Кт 71)
- Житловий будинок – поза балансом
- Поліпшення житлового будинку відносити на витрати

