

## Тема 3. Методика бухгалтерського обліку в ОСББ

- 3.1 Облік витрат ОСББ.
- 3.2. Облік доходів і цільового фінансування.
- 3.3. Облік активів.
- 3.4. Облік розрахунків.
- 3.5. Облік житлового будинку та витрат на його поліпшення.
- 3.6. Облік за програмами співфінансування.

### **Основні терміни та поняття:**

#### **3.1 Облік витрат ОСББ**

Витрати ОСББ відображають за дебетом рахунку 94, як зазначалось, і за кредитом рахунків обліку відповідних елементів витрат – 20 «Виробничі запаси» та інші рахунки обліку запасів, 66 «Розрахунки за виплатами працівникам», 65 «Розрахунки за страхуванням», 13 «Знос (амортизація) необоротних акти-вів», 64 «Розрахунки за податками і платежами», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 68 «Розрахунки за іншими операціями».

В табл. 4 наведено основні бухгалтерські проведення з обліку витрат ОСББ.

Для відображення розрахунків з постачальниками комунальних послуг ОСББ можуть відкривати окремі субрахунки за кожним постачальником. У разі здійснення об'єднанням співвласників збору зі співвласників і перерахування платежів постачальникам комунальних послуг з тепло-, газо-, водопостачання і водовідведення, коли ОСББ виступає колективним споживачем, ці платежі відображають як *транзитні платежі*.

У кінці звітної періоду витрати списують з кредиту рахунку 94 в дебет рахунку 79 «Фінансові результати».

#### Таблиця 4. 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 тощо)	94	63
Сплачено банку комісію за приймання платежів від співвласників	94	311
Сплачено обслуговуючому банку за банківське і касове обслуговування	94	311

### 3.2. Облік доходів і цільового фінансування

Усі надходження коштів до ОСББ є цільовими – на здійснення їхньої статутної діяльності, тому відображаються по кредиту рахунку цільового фінансування. Після внесення у 2015 році змін до Податкового кодексу щодо не сплати неприбутковими організаціями податку на прибуток за всіма своїми доходами, доходи від оренди та пасивні доходи також відображають як цільове фінансування на рахунку 48, як зазначалось.

*Дохід від цільового фінансування визнається згідно з п. 17 П(С)БО 15 «Дохід» в момент витрачання коштів (крім доходу від цільового фінансування капітальних вкладень). В табл. 5 на стор. 20 наведено порядок визнання цільового фінансування в ОСББ і порядок обкладання ПДВ різних видів надходжень (об'єктом оподаткування ПДВ можуть стати тільки надходження від оренди, сервітуту)*

Таблиця 5. Порядок визнання цільового фінансування й обкладання 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		
Пасивні доходи		
Орендна плата, сервітут		Стає об'єктом обкладення ПДВ після перевищення законодавчо встановленої межі за позицією податкових органів
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

Для обліку цільового фінансування можна відкривати субрахунки до рахунку 48:

Якщо оплата усіх платежів здійснюється за однією квитанцією, таке розмежування робити недоцільно, тому в табл. 6 для обліку цільового фінансування використано рахунок 48 без субрахунків.

481	Цільове фінансування утримання будинку
482	Цільове фінансування ремонтів (ремонтний фонд)
483	Цільове фінансування непередбачених витрат (резервний фонд)
484	Інше цільове фінансування

Можна відкривати субрахунки другого порядку для кожного будинку в ОСББ, де більше одного будинку, наприклад:

482.1 Ремонтний фонд будинку 1, або 481 Цільове фінансування будинку .

В табл. 6 наведено бухгалтерські проведення з відображення різних видів цільового фінансування в ОСББ.

Таблиця 6. Облік цільового фінансування в ОСББ

ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ
Нараховано внески співвласників	373 (37)	48
Надійшли кошти від співвласників	31	373
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

*Зверніть увагу:* при розрахунках зі співвласниками та орендарями здійснюється нарахування заборгованості (внесків), в інших випадках – відображається надходження коштів на рахунок ОСББ.

Кошти цільового фінансування в кінці звітної періоду списують із дебету рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» до кредиту рахунку 71 «Інший операційний дохід» у сумі витрат звітної періоду.

Приклад. Якщо протягом місяця нарахована заборгованість співвласників та інших дебіторів становить 51 000 грн, надійшло на поточний рахунок 48 000 грн, а списано на витрати (витрачено) 47 000 грн, то дохід в цьому місяці визнається в сумі 47 000 грн.

*Зверніть увагу:* враховуються нараховані витрати, а не реально витрачені кошти, згідно з принципом нарахування.

Невитрачену частину коштів ОСББ як неприбуткові організації можуть не відносити до доходів майбутніх періодів (рахунок 69).

Приклад відображення в обліку визнання доходів від цільового фінансування наведено в табл. 7

Таблиця 7. Відображення в обліку цільового фінансування і цільових надходжень та визнання доходів від них

ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ	СУМА, ГРН
Отримано цільові надходження	31	48, 37	43 000
Витрачено частину коштів (нараховано витрати)	94	66, 63...	37 000
Списано суму витрат на фінансовий результат	79	94	37 000
Відображено дохід у сумі витрат звітної періоду	48	71	37 000
Списано дохід на фінансовий результат	71	79	37 000

У кінці звітної періоду витрати і доходи списують на рахунок 79 «Фінансові результати» в однаковій сумі, оскільки доходи визнаються в сумі витрат; внаслідок цього фінансовий результат завжди дорівнює нулю, тому в ОСББ не використовують рахунок 44 «Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)».

Далі наведено приклад відображення витрат і доходів ОСББ і списання їх на фінансовий результат (табл. 8).



Таблиця 8. Приклад відображення доходів і витрат ОСББ

ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ	СУМА, ГРН
Нараховано внески співвласників	37 (373)	48	180 000
Надійшло від співвласників	31	37	150 000
Нараховано орендну плату	379	48	12 000
Отримано орендну плату	311	379	12 000
Нараховано заробітну плату	94	66	108 000
Нараховано ЄСВ	94	65	23 760
Придбано миючі засоби	20	63	1 200
Сплачено за миючі засоби	63	311	1 200
Передано засоби прибиральниці	94	20	1 200
Нараховано за обслуговування ліфтів	94	63	35 000
Сплачено за обслуговування ліфтів	63	311	35 000
Нараховано за освітлення	94	63	1 400
Сплачено за освітлення	63	311	1 400
Сплачено за банківське обслуговування	94	311	340
Списано витрати на фінансовий результат	79	94	169 700
Визнано дохід у сумі витрат	48	71	169 700
Списано дохід на фінансовий результат	71	79	169 700

Приклад (табл. 8). В ОСББ нарахування співвласникам склали 180 000 грн. Отримано від співвласників 150 000 грн. Нараховано і отримано орендну плату 12 000 грн. Витрати: нараховано заробітну плату 108 000 грн, нараховано ЄСВ 23 760 грн (22%); закуплено миючі засоби і передано прибиральницям на суму 1 200 грн; нараховано та сплачено за обслуговування ліфтів 35 000 грн, за освітлення місць загального користування 1 400 грн. Сплачено за банківське обслуговування 340 грн.

*Зверніть увагу:* в Асоціаціях об'єднань співвласників облік ведеться так, як в ОСББ, тільки внески сплачують ОСББ як члени асоціації.

### 3.3. Облік активів

Облік надходження *запасів* в ОСББ практично не відрізняється від інших підприємств і організацій за виключенням їх незначної кількості і номенклатури, а також того, що податок на додану вартість, сплачений у складі вартості запасів, включають до первісної вартості цих запасів.

Придбання запасів відображають по дебету рахунків обліку запасів (20, 22) та по кредиту рахунків розрахунків з постачальниками та підрядниками (63) або іншими кредиторами (68):

Д-т 20, 22

К-т 63, 68

При придбанні запасів підзвітною особою роблять проведення:

Д-т 20, 22

К-т 372

Передачу запасів у використання відображають по кредиту рахунків 20 і 22 у кореспонденції із дебетом рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності»:

Д-т 94

К-т 20, 22

*Окремі специфічні питання обліку оборотних активів.*

1) На великих підприємствах аудиторські компанії вимагають списання на витрати запасів, за якими не було руху протягом звітного року, як таких, що не відповідають визначенню оборотного активи-ву (використовується протягом 12 місяців). Але визначенню активу такі запаси відповідають (від них очікуються економічні вигоди в майбутньому і їх вартість може бути достовірно визначена), тому не вважаємо потрібним використовувати цю норму (наприклад, сіль для використання в зимовий період).

Те саме стосується і грошових коштів: якщо по рахунку не було руху протягом року, такі гроші вважають неліквідними і на великих підприємствах їх списують на рахунок інших необоротних активів. Але за наявності в ОСББ депозитного рахунку по ньому не вимагається руху коштів, і це легко пояснити рішенням загальних зборів і кошторисом доходів і витрат.

Враховуючи, що ОСББ не повинні проводити аудиторські перевірки, і що переважна більшість підприємств такі норми не використовує, в ОСББ їх використовувати не варто.

2) Щодо оприбуткування безоплатно отриманих запасів, які виникли при проведенні ремонту (наприклад, металобрухт при заміні труб), пропонуються наступні бухгалтерські проведення.

Оприбутковано металобрухт  
Д-т 20

Реалізовано металобрухт  
Д-т 37  
Д-т 94  
Д-т 311

Визнано дохід від реалізац  
Д-т 48

Списано на фінансовий ре  
Д-т 79  
Д-т 71

Суми в усіх проведеннях однакові. Двічі кредитуємо рахунок 48, а до доходів списуємо один раз – першим проведенням відновлюємо частину фінансування на ремонт.

Щодо необоротних активів, то специфічним є облік *придбання основних засобів (ОЗ), відокремлених від житлового будинку*, за рахунок цільового фінансування. Тут треба звернути увагу на дві особливості:

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

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

Приклад (табл. 9). Цільове фінансування і вартість придбаних основних засобів з ПДВ становить 24 000 грн. Амортизаційні відрахування визначено прямолінійним методом виходячи зі строку корисного використання- 5 років ( $24\ 000\ \text{грн} / 5\ \text{років} / 12\ \text{міс.} = 400\ \text{грн}$ ).

Таблиця 9. Облік цільового фінансування на придбання (будівництво) ОЗ

ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ	СУМА, ГРН
Отримано на поточний рахунок цільове фінансування	31	48	24 000
Придбано (збудовано) основні засоби	15	685 (63...)	24 000
Оплачено основні засоби	685	31	24 000
Уведено основні засоби в експлуатацію	10	15	24 000
Списано цільове фінансування до доходів майбутніх періодів	48	69	24 000
У наступному звітному періоді			
Нараховано амортизацію основних засобів	94	13	400
Визнано дохід у сумі амортизаційних відрахувань	48 (69)	71	400
Списано витрати на фінансовий результат	79	94	400
Списано визнаний дохід від цільових надходжень на фінансовий результат	71	79	400

Щодо списання цільового фінансування до доходів майбутніх періодів (проведення виділено курсивом) – для неприбуткових організацій така норма не є обов’язковою, але за рішенням ОСББ може бути доцільною – чіткіше видно, яка частина цільового фінансування сто-сується основних засобів.

В ОСББ виникає питання – якщо основні засоби придбано за рахунок коштів співвласників, чому не можна їх вартість відразу списати на витрати? На користь цього аргументом є те, що амортизація таких основних засобів не відповідає ряду характеристик її економічного змісту: не здійснюється накопичення коштів на подальше відновлення основних засобів та перенесення їх вартості на створюваний продукт. Але нарахування амортизації основних засобів є обов’язковим, тому у якості рішення цього питання можна запропонувати встановити, при можливості, в обліковій політиці таку межу вартості основних засобів, за якої вони відносились би до малоцінних і швидкозношуваних предметів (МШП). В цьому випадку їх вартість можна списувати на витрати в момент передачі в експлуатацію.

Безоплатне отримання основних засобів відображається проведенням:

### 3.4. Облік розрахунків

В ОСББ, як зазначалось, досить складна система розрахунків. Бухгалтерські проведення з розрахунків зі співвласниками, орендарями, бюджетом, постачальниками комунальних послуг розглянуто в попередніх підрозділах. Нагадаємо, що нарахування заборгованості співвласників та орендарів відображають по дебету рахунку 37 і кредиту рахунку 48, за іншими надходженнями нарахування заборгованості не відображають. Нарахування заборгованості постачальникам відображають по кредиту рахунку 63 і дебету рахунку 94.

У табл. 10 запропоновано приклад бухгалтерських проведеннь із розрахунків зі співвласниками у випадку, коли з банком укладено договір про утримання відсотків за обслуговування з суми платежу.

Таблиця 10. Відображення в обліку розрахунків зі співвласниками з урахуванням комісії за приймання платежів у разі укладення з банком договору

ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	СУМА, ГРН	ДЕБЕТ	КРЕДИТ
Нараховано внески співвласників	1 000	373 (37)	481
Нараховано заборгованість перед банком	20	685	373
(умовно 2%) і віднесено її на витрати	20	94	685
або простіше	20	94	373
Надійшли платежі співвласників	980	311	373

*Зверніть увагу:*

1) При розрахунках зі співвласниками первинним документом слугує квитанція-повідомлення для власників і житлових, і не-житлових приміщень; розрахунок внеску власників нежитлових приміщень здійснюється на основі кошторису виходячи з площі приміщення;

2) Розрахунки з орендарями здійснюються на основі договору, документ про сплату є для них первинним документом; надання акту виконаних робіт не потрібне.

Розрахунки зі співвласниками при виконання ними робіт в рахунок оплати внеску здійснюються згідно з постановою шляхом укладання договорів цивільно-правового характеру з утриманням із нарахованого доходу відповідних податків.

На сьогодні існують проблеми заборгованості співвласників зі сплати внесків.

*Основні шляхи роботи зі збору внесків та платежів:*

- роз'яснювальна робота;
- реструктуризація заборгованості;
- звернення до суду.



Інформацією щодо стану розрахунків володіє бухгалтер ОСББ; він регулярно надає правлінню інформацію щодо заборгованості, а правління вживає заходів впливу

Важливо: не можна пропускати *термін позовної давності*, який за цивільними позовами становить *3 роки*. У разі наявності такої заборгованості необхідно обов'язково подавати до суду. Кошти на правничу допомогу закладають в кошторисі. У разі винесення судом рішення щодо стягнення заборгованості, вплив позовної давності на ній вже ніяк не позначиться.

В судовому позові треба вимагати накладання арешту на квартиру, бажано також індексації боргу. Згідно зі статтею 625 Цивільного кодексу України «боржник... повинен сплатити суму боргу з урахуванням індексу інфляції за весь час прострочення, а також 3% річних...».

Виконавча служба нерідко не здійснює стягнення боргів у зв'язку з нібито відсутністю в боржників коштів і майна. Але у більшості співвласників майном є їхня квартира, тому порушуються вимоги Закону України «Про виконавче впровадження», у статтях 11, 52 та 63 якого йдеться, зокрема, про звернення стягнення на майно боржника. Так, у ст. 52 зазначено: «Звернення стягнення на майно боржника полягає в його арешті, вилученні та примусовій реалізації».

У разі перерахування *постачальникам авансу* або *передоплати* їх треба відображати по дебету субрахунку 371:

Перераховано передоплату  
Д-т 371                      К-т 311

Отримано матеріали  
Д-т 20                        К-т 63

Здійснено залік авансу  
Д-т 63                        К-т 371

Розрахунки з постачальниками комунальних послуг, якщо ОСББ виступає колективним споживачем, відображають як *транзитні платежі*, як зазначалось.

Нараховано заборгованість за водопостачання тощо

Нараховано заборгованість за водопостачання тощо  
Д-т 37                        К-т 68 (63)

Надійшли кошти від співвласників  
Д-т 31                        К-т 37

Перераховано платежі постачальникам комунальних послуг  
Д-т 68                        К-т 311

Розрахунки з постачальниками комунальних послуг обліковують на рахунку 63, але у зазначеному випадку транзитних платежів використання рахунку 68 «Розрахунки за іншими операціями» є більш доцільним. Тим більше, що Інструкцією до Плану рахунків кореспонденцію дебету рахунку 37 з кредитом рахунку 68 передбачено, а з кредитом рахунку 63 не передбачено.

Нагадуємо, що при розрахунках з постачальниками комунальних послуг, вартість яких відшкодовується за рахунок внеску співвласників (опалення, освітлення місць загального користування, обслуговування ліфтів тощо) нарахування заборгованості здійснюється з одночасним відображенням витрат як в табл. 4 і табл. 8 :

Д-т 94    К-т 63

У разі самозабезпечення об'єднання опаленням, гарячим водопостачанням (дахові котельні) або холодною водою (свердловини) витрати на утримання таких об'єктів відображають по дебету рахунку 94, розрахунки з постачальниками газу, холодної води, електроенергії наведеним проведенням. Нарухування заборгованості співвласників здійснюється, як в табл. 6, проведенням:

Д-т 37    К-т 48.

### **3.5. Облік житлового будинку та витрат на його поліпшення**

Житловий будинок, як зазначалось, обліковують поза балансом (рахунок 029). ОСББ визначає термін експлуатації будинку, обирає прямолінійний метод нарахування зносу і здійснює його нарахування в окремому регістрі (таблиці, книзі). Оскільки на сьогодні визначена бухгалтером ОСББ залишкова вартість будинку практично ні на що не впливає, доцільно полегшити процес нарахування зносу не щомісячним записом, а щорічним.

*Ремонт і реконструкція житлового будинку.*

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

**Приклад.** Надійшли внески на капітальний ремонт житлового будинку у сумі 400 000 грн. В поточному місяці придбано будівельні матеріали на 100 000 грн та витрачено їх на ремонт, а також отримано та оплачено послуги підрядної організації на суму 200 000 грн.

Далі наведено бухгалтерські проведення за запропонованим прикладом.

Отримано цільові внески співвласників (або бюджету) на ремонт

Отримано цільові внески співвласників (або бюджету) на ремонт	Д-т 30, 31	К-т 482 (48)	400 000 грн
Придбано будівельні матеріали у постачальників	Д-т 205	К-т 63	100 000 грн
Витрачено матеріали на ремонт будинку	Д-т 94	К-т 205 (20)	100 000 грн
Нараховано заборгованість підрядникам за здійснені ремонтні роботи	Д-т 94	К-т 63	200 000 грн
Визнано дохід в сумі витрачених на ремонт коштів	Д-т 482	К-т 71	300 000 грн

Щодо витрат на покращення об'єкта основних засобів (*модернізацію, модифікацію, добудову, дообладнання, реконструкцію*), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигід від його використання, на суму цих витрат збільшується первісна вартість відповідного об'єкта основних засобів згідно з пунктом 14 П(С)БО 7. Але при реконструкції *житлового будинку* ОСББ, від якого *не очікуються економічні вигоди* в майбутньому, зазначену норму не використовуємо.

Тобто будь-які *покращення житлового будинку ОСББ* відносяться на *витрати*, відображаються наведеними вище проведеннями, не потребують створення нового об'єкта основних засобів і *не збільшують вартість будинку*.

Якщо збільшення вартості будинку доцільне або необхідно (за вимогою органів влади, грантодавців), збільшення відображають на рахунку 029.

У випадку, коли усю вартість робіт оплачує місто або грантодавець (наприклад, 1 млн грн), а ОСББ відшкодовує місту частину цих витрат (100 000 грн), проведення наступні:

Д-т 37	К-т 48	100 000 грн
Д-т 31	К-т 37	100 000 грн
Д-т 94	К-т 685	100 000 грн
Д-т 685	К-т 31	100 000 грн
Д-т 029		1 млн грн
Д-т 48	К-т 71	100 000 грн

Тобто в проведеннях відображаємо ті кошти, які зібрали і витратили в ОСББ в однаковій сумі витрат і доходів. Загальну вартість робіт додаємо до вартості будинку на позабалансовий рахунок, проведення на ті кошти, які сплачувало не ОСББ, не робимо. Оформляють цю операцію прийняттям у спільну сумісну власність

Якщо ОСББ заплатило місту авансом, проведення наступні:

Д-т 373	К-т 48	100 000 грн
Д-т 31	К-т 373	100 000 грн
Д-т 371	К-т 311	100 000 грн
Після виконання робіт:		
Д-т 94	К-т 685	100 000 грн
Д-т 685	К-т 371	100 000 грн
Д-т 029		1 млн грн
Д-т 48	К-т 71	100 000 грн

Хоча в цілому такі схеми не є абсолютно вірними з правової точки зору.

Вимоги грантодавця прийняти виконані за його рахунок роботи на баланс не є правомірними, правильним буде, як зазначалось вище, прийняття у спільну сумісну власність з відображенням на позабалансовому рахунку.

### 3.6. Облік за програмами співфінансування

Новою для ОСББ ділянкою обліку є розрахунки з фінансування заходів з підвищення *енергоефективності житлового будинку* шляхом часткового використання коштів державного або місцевого бюджетів, а часткового – коштів ОСББ із залученням або без залучення кредитів банку. Схема розрахунків наступна: держава або орган місцевого самоврядування (ОМС) виділяє ОСББ частину коштів на визначений захід із енергозбереження (встановлення індивідуального теплового пункту, утеплення горищ, заміна вікон або дверей, зовнішнє утеплення стін тощо), а частину збирають співвласники. Співвідношення цих частин може бути різним в різних регіонах України. Свою частину фінансування держава чи ОМС погашає після отримання документів, що підтверджують виконання визначених робіт. При наданні кредиту в банку відкривають окремий рахунок, в обліку використовують субрахунок 313 «Інші рахунки в банку в національній валюті».

В табл. 11 подано бухгалтерські проведення із зазначених операцій за наведеним далі прикладом; використано субрахунок 482 «Ремонтний фонд».

Приклад. ОСББ отримує енергозберігаючий кредит (на вікна, двері, індивідуальний тепловий пункт) 200 000 грн на 5 років під 20% річних, 50% суми кредиту погашає бюджет.



Таблиця 11. Облік цільового фінансування з місцевого або державного бюджету впровадження енергоефективних заходів при залученні ОСББ кредитних ресурсів

№ з/п	ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ	СУМА, грн
1	Отримано ОСББ 30% суми кредиту	313	501	60 000
2	Перераховано кошти за матеріали	685	313	60 000
3	Отримано матеріали	20	685	60 000
4	Витрачено матеріали	94	20	60 000
5	Нараховано внески співвласників до ремонтного фонду	37 (373)	48 (482)	10 000
6	Надійшли кошти від співвласників	313	37	10 000
7	Погашено частину заборгованості по кредиту	501	313	10 000
8	Підписано акт виконаних робіт; віднесено суму, відшкодовану в поточному звітному періоді, до поточних витрат, невідшкодовану – до витрат майбутніх періодів	94	631	50 000*
		39	631	90 000
9	Отримано суму кредиту, що залишилась (70%)	313	501	140 000
10	Оплачено заборгованість перед підрядником	631	313	140 000
11	Отримано бюджетне фінансування у розмірі 50% вартості проєкту	313	48	100 000
12	Погашено частину кредиту	501	313	100 000
13	По завершенні першого року визнано дохід, списано доходи і витрати на рахунок фінансових результатів	482	71	110 000
		79	94	110 000
		71	79	110 000
В наступні періоди погашення кредиту щомісячні нарахування				
14	Нараховано внески співвласників до ремонтного фонду (90 000 грн залишок тіла кредиту і 40 000 грн уся сума відсотків по кредиту)	377	482	130 000
15	Списано витрати наступних періодів до поточних витрат	94	39	90 000
16	Надійшла від співвласників оплата	313	37	130 000
17	Погашено кредит	501	313	90 000
18	Сплачено відсотки за кредит	94	313	40 000
19	Визнано дохід в сумі витрат	482	71	130 000

\*Суми в проведенні 8 отримано наступним чином: в поточному звітному періоді відшкодовано 110 000 грн (100 000 грн бюджетом в проведенні 12, 10 000 грн співвласниками в проведенні 7), саме цю суму можна списати на витрати поточного періоду. Оскільки в проведенні 4 на витрати вже вписано вартість матеріалів 60 000 грн, за-лишилось списати 50 000 грн (110 000 грн – 60 000 грн).

*Зверніть увагу:*

- будь-які заходи з модернізації будинку не призводять до збільшення його вартості, а відносяться до витрат поточного періоду;
- встановлення індивідуального теплового пункту не потребує створення нового об'єкту основних засобів, оскільки такий тепловий пункт не може бути відокремлений від житлового будинку.

Невідшкодовану частину кредиту 90 000 грн списуємо на витрати майбутніх періодів з подальшим поступовим (щомісячним) віднесенням до поточних витрат в сумі погашення кредиту.

### **Контрольні запитання**

1. Особливості відображення в обліку розрахунків зі співвласниками.
2. Облік оборотних активів в ОСББ.
3. Облік витрат ОСББ.
4. Облік доходів ОСББ.
5. Порядок визнання цільового фінансування.
6. Облік цільового фінансування.
7. Порядок формування фінансових результатів.
8. Порядок розрахунків з орендарями.
9. Розрахунки за договорами оренди і сервітуту.
10. Порядок відображення в обліку житлового будинку в ОСББ.
11. Облік витрат на поліпшення житлового будинку.
12. Облік розрахунків з постачальниками комунальних послуг.
13. Бухгалтерське проведення з отримання субсидій, пільг.
14. Бухгалтерське проведення з нарахування заборгованості співвласників.
15. В якій сумі визнаються доходи ОСББ?
16. На якому рахунку обліковують житловий будинок?
17. Бухгалтерське проведення з отримання кредиту банку.
18. Бухгалтерське проведення з оплати матеріалів за рахунок кредиту банку.
19. Чи збільшується вартість будинку на суму витрат на його модернізацію?
20. Чи створюється новий об'єкт основних засобів при встановленні індивідуального теплового пункту?

