

**Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку  
«Мрія»**

**НАКАЗ**

02.02.2021

№ 1/Б

м. Запоріжжя

**Про затвердження Положення про облікову  
політику ОСББ та організацію бухгалтерського  
обліку**

На виконання Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV, положень (стандартів) бухгалтерського обліку (далі— П(С)БО), Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій та Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств і організацій», затвердженої наказом Мінфіну України від 30.11.1999 р. № 291 р. (далі — Інструкція № 291), інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок ведення бухгалтерського обліку, складання й подання фінансової звітності, з метою дотримання в об'єднанні єдиної методики відображення в бухгалтерському обліку та звітності господарських операцій і порядку оцінювання об'єктів обліку

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Положення про облікову політику ОСББ та організацію бухгалтерського обліку.
2. Робочий план рахунків та кореспонденцію субрахунків для основних господарських операцій ОСББ затвердити як додаток до цього Положення.
3. Відповідальність за дотриманням принципів, методів і процедур, визначених обліковою політикою для складання й подання фінансової звітності, покласти на особу відповідальну за ведення бухгалтерського обліку, складання й подання фінансової звітності.
4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова правління ОСББ \_\_\_\_\_ Цапа М.Г.

\_\_\_\_\_

**Положення про облікову політику ОСББ та організацію бухгалтерського обліку****1. Організація бухгалтерського обліку та повноваження**

- 1.1 Бухгалтерський облік вести за журнальною формою обліку — у журналі обліку господарських операцій з узагальненням облікових даних в оборотному балансі. Документування господарських операцій ОСББ здійснюють з використанням затверджених централізовано форм первинних бухгалтерських документів. Дані з первинних документів далі групуються в регістрах аналітичного та синтетичного обліку. Регістрами аналітичного обліку також можуть слугувати відомості. При відсутності затвердженого первинного документа для окремих операцій оформлюються бухгалтерські довідки. За необхідності можуть бути розроблені внутрішні документи.
- 1.2 Застосовувати робочий План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій об'єднання (додаток1), розроблений на основі Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій, затвердженої наказом Мінфіну України від 30.11.1999 р. № 291 (далі — Інструкція № 291). За потреби з метою забезпечення належної деталізації обліково-економічної інформації дозволити особі відповідальній за ведення бухгалтерського обліку та складання й подання фінансової звітності вводити додаткові субрахунки.
- 1.3 Розрахунки в ОСББ здійснюються виключно в безготівковій формі через банківські установи.
- 1.4 Первинні документи, облікові регістри та бухгалтерська звітність, створені у формі електронного документа, повинні зберігатися на електронних носіях інформації у формі, що дає змогу перевірити їх цілісність на цих носіях, та протягом строку, що не повинен бути меншим від строку, встановленого для відповідних документів на папері. {Абзац перший пункту 2.3 глави 2 в редакції Наказу Міністерства фінансів № 372 від 07.06.2010}
- 1.5 На вимогу відповідального за організацію бухгалтерського обліку й дотримання законодавства під час провадження господарських операцій та/або ревізійної комісії особа, відповідальна за ведення бухгалтерського обліку на ОСББ, повинна зробити копії таких документів на паперовому носії.
- 1.6 Відповідальність за організацію бухгалтерського обліку й дотримання законодавства під час провадження господарських операцій несе голова правління ОСББ.
- 1.7 Ведення бухгалтерського обліку та вчасне подання повної та достовірної звітності протягом встановленого строку забезпечує особа відповідальна за ведення бухгалтерського обліку та складання й подання фінансової звітності.
- 1.8 Контроль за господарськими операціями здійснює ревізійна комісія відповідно до уставу або положення, затвердженого на загальних зборах.

**2. Облікова політика ОСББ**

- 2.1. Установити межу суттєвості під час складання фінансової звітності у сумі 100 грн.

**2.2.** Активи та зобов'язання відображати у звітності, якщо вони відповідають таким критеріям:

- їх оцінка може бути достовірно визначена;
- існує ймовірність отримання чи втрати майбутньої економічної вигоди.

### **2.3. Бухгалтерський облік необоротних активів**

**2.3.1.** До складу необоротних активів включаються основні засоби (рахунок 10) та нематеріальні активи (рахунок 12). Житловий будинок обліковується поза балансом виходячи з принципу автономності в бухгалтерському обліку та п. 3 ст. 1030 ЦКУ і відображається в аналітичному обліку.

**2.3.1.** Вартісну межу для визнання матеріальних активів (зі строком корисного використання понад один рік) об'єктом основних засобів установити понад 6000 грн, а якщо вартість таких активів нижча — зараховувати до складу малоцінних необоротних матеріальних активів (*далі* — МНМА, рах. 112 «МНМА»).

Класифікацію основних засобів у бухгалтерському обліку здійснювати відповідно до вимог п. 5 П(С)БО 7 «Основні засоби», в аналітичному обліку відображати згідно з вимогами Інструкції № 291.

**2.3.2.** Бухгалтерський облік нематеріальних активів вести за групами згідно з П(С)БО 8 «Нематеріальні активи», одиницею обліку нематеріальних активів вважати окремий об'єкт. Переоцінювати нематеріальний актив до справедливої вартості, якщо його балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої вартості на дату балансу.

**2.3.3.** Основні засоби, придбані за власні кошти, відображають за дебетом рахунка 15 «Капітальні інвестиції» та кредитом субрахунку 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» або субрахунку 685 «Розрахунки з іншими кредиторами».

Після введення їх в експлуатацію їх зараховують до складу основних засобів: Дт 10 «Основні засоби» Кт 15, включаючи сплачений постачальникам ПДВ до первісної вартості придбаних об'єктів.

Введення в дію придбаних або збудованих основних засобів оформлюють «Актом приймання-передачі (внутрішнього переміщення) -основних засобів» (форма № ОЗ-1), вибуття – «Актом списання ОЗ» (форма ОЗ-3); регістрами аналітичного обліку є форми ОЗ-6 «Інвентарні картки обліку ОЗ» та ОЗ-7 «Опис інвентарних карток по обліку ОЗ» [наказ Мінстату України від 29.12.1995 № 352].

**2.3.4.** Основні засоби, безоплатно передані органами місцевої влади, іншими юридичними або фізичними особами, відображають за дебетом рахунка 10 і кредитом рахунка 42 «Додатковий капітал».

**2.3.5.** Амортизацію на основні засоби й нематеріальні активи нараховувати за прямолінійним методом протягом строку корисного використання (експлуатації) об'єкта.

На об'єкти МНМА амортизацію нараховують у розмірі 100% вартості активів у першому місяці використання об'єктів.

Призупиняти нарахування амортизації об'єкта на період його реконструкції, модернізації, добудови, дообладнання та консервації.

Нарахування амортизації:

— розпочинати з місяця наступного за тим, у якому об'єкт основних засобів став придатним для корисного використання;

— припиняти з місяця, що настає за місяцем вибуття (продажу, безоплатної передачі) об'єкта основних засобів, переведення його реконструкції, модернізації, добудови, дообладнання та консервації чи невідповідності критеріям активу.

**2.3.6. При проведенні ремонтів і поліпшень об'єктів основних засобів:**

— витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані й одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від його використання, включаються до складу витрат;

— витрати, пов'язані з поліпшенням об'єкта (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигід порівняно з первісно очікуваними, збільшують його первісну вартість.

**2.3.7.** Переоцінку балансової вартості основних засобів проводити в тому разі, якщо їх залишкова вартість суттєво (більш ніж на 10%) відрізняється від справедливої вартості на дату балансу.

#### **2.4. Облік руху, використання та вибуття запасів**

**2.4.1.** Одиницею бухгалтерського обліку запасів є найменування запасів із зазначенням номенклатурного номера. Транспортно-заготівельні витрати під час придбання запасів відносити до первісної вартості запасів.

**2.4.2.** При переданні у використання оцінювати вибуття запасів за ідентифікованою собівартістю одиниці запасів. Запасні частини, канцелярське приладдя та господарські товари вартістю менш ніж 100 грн оцінювати за середньозваженою собівартістю на дату операції.

**2.4.3.** Малоцінні та швидкозношувані предмети (МШП) списують із балансу при переданні їх в експлуатацію з організацією в подальшому оперативного кількісного обліку за місцями експлуатації та відповідальними особами протягом строку їх корисного використання — для предметів вартістю понад 150 грн.

**2.4.4.** У бухгалтерському обліку та фінансовій звітності запаси підприємства відображати за меншою з двох оцінок — первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.

**2.4.5.** Запаси, що належать ОСББ, обліковувати на відповідних рахунках бухгалтерського обліку класу 2 «Запаси», а запаси, що не належать ОСББ, — на позабалансовому рахунку 023 «Матеріальні цінності на відповідальному зберіганні».

**2.4.6.** Запаси знецінені, які визнані неліквідами, списувати в бухгалтерському обліку на субрахунок «Втрати від знецінення запасів» рахунку «Інші витрати операційної діяльності».

#### **2.5. Облік коштів цільового фінансування і цільових надходжень**

**2.5.1.** Основним джерелом фінансування статутної діяльності ОСББ є цільове фінансування та цільові надходження у вигляді внесків, у тому числі внесків до ремонтного фонду, резервного фонду, асигнування з бюджету у вигляді житлових субсидій і субсидій на покриття пільг, інших цільових надходжень, облік яких ведеться на субрахунку 482 «Цільове фінансування і цільові надходження з бюджету у вигляді житлових субсидій і субсидій на покриття пільг» та субрахунку 484 «Цільове фінансування і цільові надходження».

**2.5.2.** Облік цільового фінансування та цільових надходжень з бюджету у вигляді житлових субсидій і субсидій на покриття пільг вести касовим методом з використанням відповідних субрахунку 4821 «Цільові надходження цільового фінансування в розмірі отриманих асигнувань належних пільг» та 4822 — «Цільові надходження цільового фінансування в розмірі отриманих асигнувань належних субсидій із бюджету»

**2.5.3.** Облік цільового фінансування та цільових надходжень вести методом нарахувань з використанням відповідних субрахунку 484 «Цільове фінансування і цільові надходження» та запровадженням аналітичних рахунків: 4841 — для обліку внесків і платежів співвласників; 4842 — для обліку коштів ремонтного фонду; 4843 — для обліку внесків до резервного фонду; 4844 — для обліку внесків до спецфонду; 4845 — інші внески; 4846 — для обліку інших коштів цільового фінансування та цільових надходжень.

**2.5.4.** Невитрачена частина коштів цільового фінансування і цільових надходжень ОСББ, як неприбуткової організації, визнається доходами в ті періоди, коли витрачені отримані грошові кошти.

**2.5.5.** У разі придбання ОЗ за рахунок коштів цільового фінансування на придбання ОЗ дохід і витрати визнаються при нарахуванні амортизації.

## **2.6. Визнання та оцінка доходів за П(С)БО 15 «Дохід»**

**2.6.1.** Вести відокремлений облік надходжень, внесків співвласників, у т.ч. у ремонтний, резервний, спеціальний фонди та доходів від оренди.

**2.6.2.** Для обліку доходів ОСББ — рахунок 71 «Інший операційний дохід» із застосуванням субрахунків 719 «Доходи від іншої операційної діяльності» та 733 «Інші доходи від фінансових операцій».

**2.6.3.** Доходи визнаються ОСББ на рівні понесених витрат і закриваються на рахунки доходів і витрат через рахунок 79 «Фінансові результати».

**2.6.4.** Цільове фінансування визнається в момент отримання коштів з одночасним відображенням доходу за дебетом рахунка 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» і кредитом субрахунку 719 «Доходи від іншої операційної діяльності»;

**2.6.5.** Дохід у разі придбання основних засобів за рахунок цільового фінансування, визнається в періоді, у якому були понесені витрати на рівні амортизації відповідно до п. 17 і 18 П(С)БО 15 «Дохід».

## **2.7. Класифікація й визнання витрат згідно з П(С)БО 16 «Витрати»**

**2.7.1.** Усі витрати, пов'язані з операційною діяльністю ОСББ, є цільовими (їх потрібно здійснювати тільки відповідно до кошторису, який затверджують загальні збори ОСББ на календарний рік).

**2.7.2.** Для обліку витрат застосовувати 9-й клас рахунків витрат, зокрема рахунок 94 «Інші витрати операційної діяльності».

## **2.8. Облік розрахунків та заборгованості**

**2.8.1.** Для обліку дебіторської заборгованості на субрахунок 377 доцільно відкрити субрахунки: 3771 «Розрахунки за внесками і платежами співвласників»; 3772 «Розрахунки за внесками до ремонтного фонду»; 3773 «Розрахунки за внесками до резервного фонду»; 3774 «Розрахунки за внесками до спецфонду»; 3775 «Розрахунки з іншими дебіторами»; 3776 «Розрахунки за іншими операціями».

**2.8.2.** У складі зобов'язань обліковують кредиторську заборгованість: постачальникам та підрядникам (рахунок 63), бюджету (рахунок 64), органам соціального страхування (рахунок 65), працівникам із заробітної плати (рахунок 66), іншим кредиторам (субрахунок 685), — і цільове фінансування співвласників будинку, бюджету (субсидії, пільги, дотації), інших юридичних та фізичних осіб (рахунок 48).

## **3. Інвентаризація активів та зобов'язань**

**3.1.** Перед складанням річної фінансової звітності проводити інвентаризацію активів і зобов'язань підприємства станом на 1 грудня поточного року відповідно до вимог Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879.

**3.2.** Інвентаризацію проводити в разі зміни особи, відповідальної за організацію бухгалтерського обліку об'єднання, установлення фактів розкрадань майна та коштів об'єднання, на а також у разі аварії, пожежі, стихійного лиха й інших випадках, передбачених законодавством, — в обсягах, визначених керівником та/або ревізійною комісією.

**3.3.** Оформлювати інвентаризаційні описи й акти за формами, визначеними наказом Міністерства фінансів України від 17.06.2015 № 572.

**3.4.** Врегулювання інвентаризаційних різниць здійснювати відповідно до вимог розділу IV Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879.

**Голова правління ОСББ \_\_\_\_\_ Цапа М.Г.**

(додаток1)

до Положення про облікову політику ОСББ та організацію бухгалтерського обліку

**Робочий План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій об'єднання**

Основні засоби	10
Інші необоротні матеріальні активи	11
Знос необоротних активів	13
Капітальні інвестиції	15
Виробничі запаси	20
МБП	22
Готівка	30
Рахунки в банках	311
Розрахунки з різними дебіторами	37
Розрахунки з виданими авансами	371
Розрахунки з підзвітними особами	372
Розрахунки за внесками і платежами співвласників	3771
Розрахунки за внесками до ремонтного фонду	3772
Розрахунки за внесками до резервного фонду	3773
Розрахунки за внесками до спецфонду	3774
Розрахунки з іншими дебіторами (орендарями)	3775
Розрахунки за іншими операціями	3776
Кошти з бюджету та державних цільових фондів по пільгах	4821
Кошти з бюджету та державних цільових фондів по субсидії	4822
Внески і платежі співвласників	4841
Кошти ремонтного фонду	4842
Внески до резервного фонду	4843
Внески до спецфонду	4844
Інші внески	4845
Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень	4846
Короткострокові позики	60
Розрахунки з постачальниками та підрядниками	63
Розрахунки з ПДФО	6411
Розрахунки з військового збору	6412
Розрахунки з налогу на землю	6414
Розрахунки з бюджетом за пільгами	645
Розрахунки з бюджетом за субсидіями	646
Розрахунки з ЄСВ	651
Розрахунки з заробітної плати	661

Розрахунки з іншими кредиторами	685
Матеріальні витрати	94
Витрати на оплату праці	94
Відрахування на соціальні заходи	94
Амортизація	94
Інші операційні витрати	94
Доходи від іншої операційної діяльності	719
Інші доходи від фінансових операцій	733
Фінансові результати	79