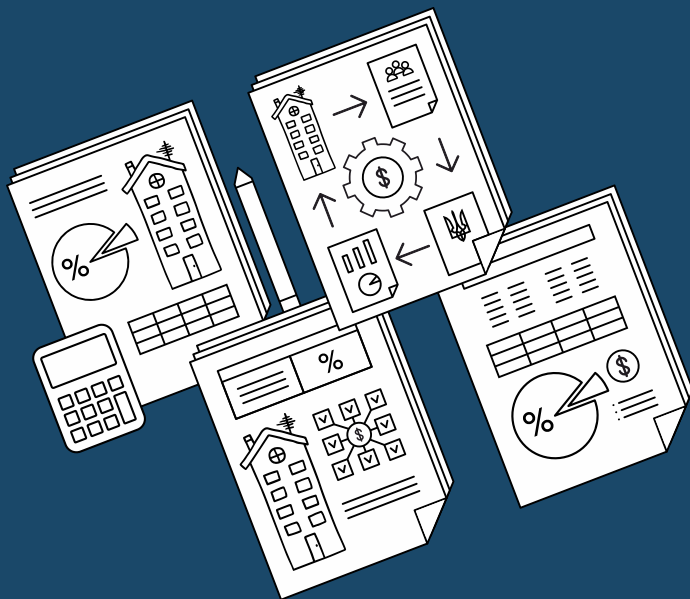


БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК В ОБ'ЄДНАННЯХ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ



Н.О. Гура. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: Навчальний посібник. 2-ге видання, доповнене та перероблене. – К., 2020

У посібнику розкриваються особливості діяльності та оподаткування ОСББ й обумовлені ними особливості бухгалтерського обліку, методика обліку у розрізі окремих об'єктів – активів, витрат, доходів, цільового фінансування, житлового будинку, розрахунків; висвітлюються особливості організації бухгалтерського обліку в ОСББ, в першу чергу, в частині облікової політики та форми обліку з відповідним прикладом, порядок складання та подання фінансової та податкової звітності. Посібник містить приклади та завдання для самостійної роботи – питання для контролю знань, тести, задачі, які допоможуть глибше засвоїти матеріал та сформувати або поглибити необхідні практичні навички.

Розраховано на бухгалтерів та членів правління ОСББ, студентів та аспірантів економічних спеціальностей, викладачів.

Думки, висловлені в цьому посібнику, належать авторам і не обов'язково відображають офіційну позицію Програми розвитку ООН. Жодну частину посібника не можна відтворити або використовувати будь-яким чином без відповідного посилання на першоджерело. Повне відтворення тексту посібника можливо лише за письмової згоди Програми розвитку ООН.

Проєкт «Об'єднання співвласників будинків для впровадження сталих енергоефективних рішень» (HOUSES) реалізується Програмою розвитку ООН та фінансується Європейським Союзом. Мета проєкту – мобілізувати співвласників багатоквартирних будинків на спільні дії з підвищення енергоефективності свого житла. Проєкт мотивує та підтримує створення ОСББ, проводить навчання та надає консультації ініціативним групам щодо створення, ефективного управління, ведення бухгалтерії ОСББ та підвищення рівня енергоефективності будинків.

Більше про проєкт на сайті Програми розвитку ООН www.ua.undp.org

Долучитися до проєкту та дізнатися контакти координаторів проєкту в регіонах можна завітавши на сайт www.houses.in.ua

Зміст

1. Особливості обліку, оподаткування та планування діяльності ОСББ	4
1.1. Особливості діяльності ОСББ та обумовлені ними особливості обліку.....	4
1.2. Оподаткування ОСББ.....	7
1.3. Об'єкти бухгалтерського обліку в ОСББ та рахунки для їх відображення.....	9
1.4. Порядок складання кошторису доходів і витрат ОСББ.....	14
Питання для контролю знань.....	17
2. Методика бухгалтерського обліку в ОСББ	18
2.1. Облік витрат ОСББ.....	18
2.2. Облік доходів і цільового фінансування.....	19
2.3. Облік активів.....	23
2.4. Облік розрахунків.....	26
2.5. Облік житлового будинку та витрат на його поліпшення.....	29
2.6. Облік за програмами співфінансування.....	32
Питання для контролю знань.....	34
3. Організація обліку в ОСББ	35
3.1. Облікова політика ОСББ.....	35
3.2. Документування, форма бухгалтерського обліку та приклад відображення господарських операцій.....	37
Питання для контролю знань.....	42
4. Звітність ОСББ	43
4.1. Склад та порядок подання фінансової та податкової звітності.....	43
4.2. Приклад формування звітності.....	45
Питання для контролю знань.....	48
Тести та задачі	49
Література	57



1. Особливості обліку, оподаткування та планування діяльності ОСББ

1.1. Особливості діяльності ОСББ та обумовлені ними особливості обліку

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є неприбутковими організаціями, непідприємницькими товариствами, що обумовлює *особливості їх діяльності*, які можна згрупувати наступним чином.

1. ОСББ – неприбуткові організації, їх діяльність не є господарською діяльністю, оскільки вона здійснюється не з метою отримання прибутку; згідно із п. 3 ст. 3 Господарського кодексу України, «діяльність негосподарюючих суб'єктів, спрямована на створення і підтримання необхідних матеріально-технічних умов функціонування, є *господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів*».

Оскільки в Податковому кодексі [\[1\]](#) вживається термін «неприбуткові організації», а в Цивільному кодексі України (ЦКУ) та в Законі «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [\[4\]](#) – термін «непідприємницькі товариства», в подальшому будуть вживатись обидва ці терміни.

Відсутність господарської діяльності обумовлює відсутність в ОСББ господарських процесів виробництва і реалізації (продукції, робіт, послуг).

2. ОСББ суттєво відрізняються від інших організаційно-правових форм неприбуткових організацій:

- наявністю спільного майна і обов'язком співвласників будинку брати участь в його утриманні;
- невід'ємність участі в ОСББ від права власності на квартиру (нежитлове приміщення) в будинку;
- неможливістю у разі ліквідації ОСББ передачі його активів неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахування до доходу бюджету;
- тісним зв'язком розміру внесків співвласників на утримання і ремонт будинку з площею належних їм приміщень і з розміром витрат на утримання будинку.

3. ОСББ є формою управління багатоквартирним будинком і самостійно виконує функцію управління ним, якщо не залучає найманого управителя згідно з Законом України «Про житлово-комунальні послуги». Голова правління не є управителем ОСББ.

4. ОСББ в рамках основної діяльності *не надають нікому послуги*, і будь-які додаткові заходи із забезпечення потреб співвласників будинку – охорона під'їздів, відеоспостереження, автомобільні стоянки тощо – не впливають ні на статус неприбутковості, ні на оподаткування.

5. Діяльність ОСББ має окремі спільні риси з житлово-комунальним господарством – необхідність обслуговування будинку, розрахунків з мешканцями житлового будинку, з постачальниками комунальних послуг, з бюджетом з трансфертів у разі їх наявності.

6. Діяльність ОСББ має багато спільного з діяльністю домогосподарств – обслуговування житлового будинку власними зусиллями, спрямованість на забезпечення власних потреб, взаємовідносини з постачальниками комунальних послуг.

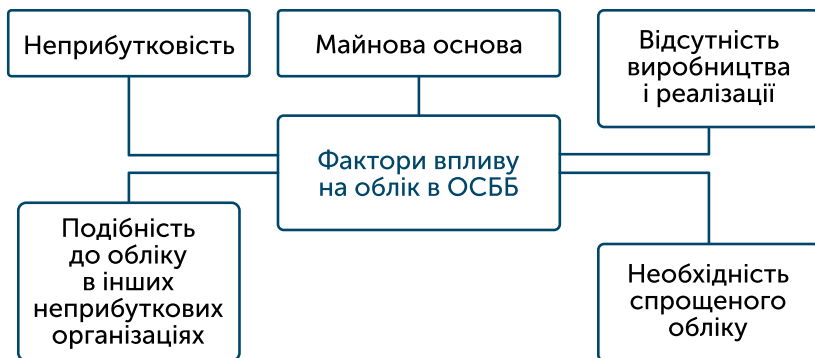
7. В ОСББ складна система розрахунків – зі співвласниками за різними видами платежів, з постачальниками комунальних послуг, вартість яких відшкодовується за рахунок внесків співвласників (обслуговування ліфтів, дезінсекція, опалення й освітлення місць загального

користування тощо), з іншими службами (пожежна охорона, аварійна служба, сантехнічне обслуговування тощо), з орендарями допоміжних приміщень тощо.

Особливості діяльності ОСББ обумовлюють особливості методології та організації бухгалтерського обліку в них, який має багато спільного з неприбутковими організаціями, а також, певною мірою, з житловими організаціями, управителями житлових будинків. В той же час є принципи **відмінності з побудовою обліку в інших неприбуткових організаціях**, які обумовлені наступними особливостями:

- наявність спільного майна, яке потребує утримання, обумовлює як відмінність мети створення та діяльності, так і обов'язковість витрат на утримання цього майна;
- обов'язковість сплати внесків на утримання будинку усіма співвласниками;
- розмір внесків повинен забезпечувати належне утримання будинку і покривати усі витрати, визначені в законі [2];
- можливість отримання бюджетного фінансування.
- Аналіз особливостей діяльності дозволяє виокремити основні фактори, які впливають на побудову обліку в ОСББ (рис. 1).

Рис. 1. Фактори, які впливають на бухгалтерський облік в ОСББ



Усі описані особливості та фактори впливу обумовлюють доцільність *максимального спрощення обліку* в ОСББ як в невеликих організаціях з обмеженою кількістю об'єктів обліку та господарських операцій, які утримуються за рахунок внесків співвласників.

1.2. Оподаткування ОСББ

Оподаткування ОСББ безпосередньо впливає на особливості обліку. Особливості оподаткування обумовлені, в першу чергу, статусом *неприбутковості* ОСББ.

ОСББ *не сплачують податок на прибуток* з усіх своїх доходів згідно з пунктом 133.4 ПКУ [1] за умови виконання наступних вимог:

- зареєстровані в реєстрі неприбуткових установ та організацій;
- усі доходи використовуються на статутні цілі;
- статут відповідає законодавству;
- статут містить заборону розподілу доходів (або їх частини) між співвласниками (крім оплати їхньої праці і ЄСВ).

Тільки невиконання зазначених вимог може призвести до втрати ОСББ статусу неприбутковості. Найбільш критичними вимогами є необхідність використання доходів тільки на статутні цілі і заборона їх розподілу між співвласниками. Виходячи з них, будь-яка допомога об'єднання заслуженим або малозабезпеченим співвласникам є неможливою.

В той же час використання доходів на підписку бухгалтерських видань, участь у семінарах тощо відповідає статутним цілям ОСББ згідно зі ст. 4 закону «Про ОСББ» [2], де визначено мету і основну діяльність ОСББ, та ст. 10, де зазначено, що ведення бухгалтерського обліку відноситься до компетенції правління.

Щодо оренди та сервітуту, існує додаткове роз'яснення в листі ДФСУ від 09.11.18 № 4770/6/99-99-15-02-02-15/ІПК, що «укладення ОСББ та ЖБК, які мають статус неприбуткової організації, договорів про право доступу на платній основі до інфраструктури багатоквартирного житлового будинку та їх виконання не є підставою для виключення таких організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій».

ОСББ також *не сплачують податок на додану вартість*, бо в них немає об'єкта оподаткування цим податком, яким є операції з поставки товарів (робіт, послуг) згідно з пунктом 185.1 Податкового кодексу України [1]. ОСББ забезпечують власне функціонування і нікому послуг не поставляють, тобто в них відсутній об'єкт оподаткування ПДВ.

Це остаточно підтверджено в листі Міністерства фінансів України № 31-08310-3-8/4638 від 05.07.2012, в якому визначено, по-перше, що в ОСББ відсутній об'єкт оподаткування ПДВ за всіма комунальними послугами незалежно від порядку їх оплати власниками жилих та нежилых приміщень – чи безпосередньо на рахунки відповідних комунальних підприємств, чи на рахунок ОСББ; тільки якщо об'єднанням збирає з мешканців плату за перерахування коштів комунальним підприємствам, така оплата стає об'єктом оподаткування ПДВ (зазначимо, що на практиці такого не бувало). По-друге, чітко визначено відсутність об'єкта оподаткування за всіма надходженнями на утримання та ремонт будинку: «кошти, що надходять на банківський рахунок об'єднання від власників жилих і нежилых приміщень для компенсації витрат на утримання і ремонт будинків, або іншого майна, що перебуває у спільній власності об'єднання, не підпадають під об'єкт оподаткування ПДВ».

На думку податківців, об'єкт оподаткування *ПДВ у ОСББ може виникнути*, якщо обсяг оподатковуваних цим податком операцій (за позицією ДФС сюди потрапляє оренда, сервітут) протягом останніх дванадцяти місяців перевищить законодавчо встановлену межу, яка станом на 01.09.2019 становить 1 млн грн. Реєструватися платниками ПДВ об'єднання співвласників повинні після перевищення встановленої межі; платником ПДВ до бюджету ОСББ стає з моменту такої реєстрації.

ОСББ нараховує на заробітну плату і сплачує до бюджету *ЄСВ*, є податковим агентом зі сплати *ПДФО* із заробітної плати найманих працівників та у разі виконання співвласниками робіт в рахунок погашення заборгованості перед ОСББ згідно з Постановою [5] з укладанням відповідного договору та *військового збору*, платниками яких є працівники.

Земельний податок сплачують тільки ті ОСББ, які є власниками земельних ділянок або землекористувачами. Підставою для нарахування податку є виключно данні державного земельного кадастру [п. 286.1, п. 14.1.72 ПКУ [1]]. Землекористувачі згідно з п. 14.1.73 ПКУ – це «юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди».

Відповідно до ч. 2 ст. 42 Земельного кодексу України «земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України». На жаль, відповідний механізм передачі земельних ділянок безпосередньо співвласникам поки що законодавчо не встановлений.

1.3. Об'єкти бухгалтерського обліку в ОСББ та рахунки для їх відображення

Розкриття методики і організації бухгалтерського обліку в ОСББ необхідно починати з чіткого визначення об'єктів обліку, бо на цьому базується побудова бухгалтерських рахунків, визначення облікової політики, складання фінансової звітності і, певною мірою, кошторису.

Об'єкти бухгалтерського обліку включають:

- Активи (господарські засоби).
- Капітал (джерела власних засобів).
- Зобов'язання (джерела залучених засобів).
- Господарські процеси.
- Витрати.
- Доходи.

Визначення об'єктів бухгалтерського обліку подано у НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [\[10\]](#).

Особливістю об'єктів бухгалтерського обліку в ОСББ є відсутність власного капіталу і відсутність господарських процесів, притаманних підприємствам. В ОСББ відсутні процеси виробництва і реалізації; процес заготівлі має місце у частині заготівлі інвентарю, канцелярського приладдя та запасів для здійснення ремонтів, але за своїм обсягом і метою він суттєво відрізняється від комерційних підприємств. В той же час можна визначити в ОСББ такий специфічний господарський процес, як обслуговування житлового будинку і прибудинкової території, що по суті відповідає діяльності приватних домогосподарств. Склад інших об'єктів обліку суттєво обмежений.

Активи і зобов'язання відображають в бухгалтерському балансі, витрати і доходи в ОСББ як неприбуткових організаціях відображають в кошторисі доходів і витрат, а також у формі 2 фінансової звітності і в податковому звіті.

В **табл. 1** наведено перелік основних об'єктів обліку ОСББ, які становлять бухгалтерський баланс (із зазначенням у дужках номера відповідного бухгалтерського рахунку).

Таблиця 1. Об'єкти бухгалтерського обліку в ОСББ

Активи	Пасиви
<i>Необоротні активи</i>	<i>Довгострокові зобов'язання</i>
основні засоби (10)	заборгованість за кредитами банків (501)
нематеріальні активи (12)	цільове фінансування (48)
<i>Оборотні активи</i>	<i>Поточні зобов'язання</i>
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, 373)	іншим кредиторам (685)
орендарів (379)	
підзвітних осіб (372)	
інших дебіторів (377)	

Рахунки і субрахунки наведено згідно з Інструкцією до Плану рахунків [8] (оскільки План рахунків [7] в останній редакції затверджено без субрахунків), виокремлено незадіяний субрахунок 379 для обліку розрахунків з орендарями.

Склад основних витрат ОСББ наступний:

- матеріальні витрати;
- заробітна плата;
- відрахування органам соціального страхування (єдиний соціальний внесок);
- амортизація основних засобів (крім житлового будинку);
- утримання місць загального користування (опалення, освітлення тощо);

- відсотки, що сплачуються за послуги ощадбанку, обчислювального центру;
- плата банку за касове і банківське обслуговування;
- поточний ремонт житлового будинку;
- плата за обслуговування ліфтів та іншого інженерного обладнання;
- витрати на капітальний ремонт, модернізацію житлового будинку тощо.

Основними **доходами** ОСББ є:

- 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.

Оскільки ОСББ є неприбутковими організаціями, які не здійснюють господарську діяльність і не надають послуг, їх доходи і витрати треба обліковувати на рахунках доходів і витрат від іншої операційної діяльності.

Витрати ОСББ раніше могли обліковувати на рахунках класу 8 або на рахунку 94 (чи 84), але після виключення в 2019 році з Інструкції до Плану рахунків [8] норми щодо можливості використання неприбутковими організаціями тільки рахунків класу 8 і визначення обов'язковості використання рахунків класу 9 пропонується відображати витрати ОСББ тільки на **рахунку 94** «Інші витрати операційної діяльності». Це зручно і методологічно вірно, але якщо в ОСББ облік автоматизовано і задіяні інші із зазначених вище рахунків, не вважаємо доцільним поспішати із внесенням змін. У разі прийняття рішення щодо використання рахунку 94 замість рахунків класу 8, його оформлюють внесенням змін до робочого плану рахунків як додатку до наказу про облікову політику; доцільно це робити на початок фінансового року.

Зверніть увагу: невірним (і навіть небезпечним) є використання рахунків 23 «Виробництво», 91 «Загальновиробничі витрати», оскільки в ОСББ немає ні одного, ні другого; зайвим і непотрібним є виділення адміністративних витрат на однойменному рахунку 92, оскільки

це не вимагається від малих за розміром підприємств і неприбуткових організацій, не відповідає природі діяльності ОСББ і не виправдано ускладнює облік.

Доходи ОСББ не є доходами від реалізації, тому їх треба обліковувати на **рахунку 71** «Інший операційний дохід». Невірним і небезпечним з огляду на податкові органи може бути використання рахунку 70 «Доходи від реалізації».

Усі доходи ОСББ обліковують як цільове фінансування на **рахунку 48** «Цільове фінансування і цільові надходження». Якщо раніше інакше обліковувались пасивні доходи та доходи від оренди й сервіту, то звільнення від оподаткування податком на прибуток усіх доходів ОСББ робить доцільним і зручним використання рахунку 48 у всіх випадках.

В **табл. 2** наведено запропонований робочий план рахунків для ведення синтетичного обліку в ОСББ із зазначенням характеристики кожного рахунку по відношенню до балансу. Хоча склад рахунків в ОСББ досить обмежений, доцільніше обирати його не із скороченого плану рахунків, який не дозволяє урахувати достатньою мірою специфіку ОСББ.

Можуть бути інші субрахунки рахунку 37 (або не бути ніяких), можна не відкривати субрахунки до рахунку 64 та інших, вести облік МШП на рахунку 20, відкривати додаткові субрахунки та субрахунки другого порядку.

Для обліку *житлового будинку* запропоновано субрахунок до позабалансового рахунку 02 «Активи на відповідальному зберіганні». Будинки обліковують за балансом згідно з ЦКУ та з принципом автономності в бухгалтерському обліку: «кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства» [4], [10]. Оскільки квартири, нежитлові приміщення та спільне майно в будинку належать співвласникам, їхнє майно не може відобразитись в балансі як майно ОСББ.

Витрати майбутніх періодів відображають в таких випадках, наприклад, як оформлення в поточному році підписки на періодичні видання на наступний рік; доходи майбутніх періодів можуть відображатись у випадку списання до них цільового фінансування на придбання основних засобів, що розглянуто в п. 2.3.

Таблиця 2. Робочий план рахунків для ОСББ

№ РАХУНКУ, СУБРАХУНКУ	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 за виданими авансами	А
372	Розрахунки з підзвітними особами	А-П
373	Розрахунки зі співвласниками	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)	П-А
642	Розрахунки за обов'язковими платежами (військовий збір)	П-А
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
69	Доходи майбутніх періодів	П
71	Інший операційний дохід	П
79	Фінансові результати	А-П
94	Інші витрати операційної діяльності	А
029	Житловий будинок в управлінні	

1.4. Порядок складання кошторису доходів і витрат ОСББ

Одним із основних документів, що регламентує діяльність ОСББ, є кошторис доходів і витрат на рік. Він складається на основі бухгалтерських даних (головою правління, бухгалтером об'єднання, членами правління) і затверджується на загальних зборах згідно зі статутом ОСББ.

Кошторис складається таким чином, щоб доходи забезпечували покриття необхідних витрат. Основні доходи отримуються від внесків співвласників на утримання будинку, розмір яких визначається виходячи з потреб ОСББ. Сьогодні цей розмір визначається співвласниками на загальних зборах. Крім того ОСББ можуть затверджувати внески на додаткові витрати – формування ремонтного та резервного фондів тощо.

Кошторис повинен складатись щонайменше із трьох частин:

- утримання будинку;
- ремонтний фонд;
- резервний фонд.

Якщо ОСББ акумулює на своїх рахунках оплату комунальних послуг з тепло-, водо-, газопостачання з подальшим перерахуванням цих коштів відповідним комунальним підприємствам, ці кошти необхідно показувати окремими рядками.

В **табл. 3** подано приклад кошторису доходів і витрат ОСББ, в якому одночасно наведено дані за звітний рік і план на наступний рік.

На практиці кошторис доцільно подавати з більшим ступенем деталізації. Так, витрати на заробітну плату і єдиний соціальний внесок (ЄСВ) доцільно подавати окремими рядками, при цьому можлива ще деталізація за категоріями персоналу. У статті «інші послуги сторонніх організацій (у межах плати за утримання будинку)» бажано відобразити окремо оплату відповідних послуг: опалення, освітлення місць загального користування, протипожежні заходи, дезінсекція тощо. Серед інших витрат можна відобразити оплату телефону, витрати на правничу допомогу тощо; включити витрати на податки і збори у разі їх наявності (зокрема, земельний податок) тощо. Оскільки затвердженню кошторису передує велика інформаційно-

Таблиця 3. Примірний кошторис витрат і доходів ОСББ

№ з/п	Статті доходів та витрат	Попередній рік		План на наступний рік
		План	Факт	
Утримання будинку (загальний фонд)				
Доходи всього		136 200	136 200	137 900
1	Цільові внески співвласників	114 000	110 000	114 000
2	Інші цільові надходження	3 000	5 000	5 000
3	Доходи від оренди	15 200	17 200	17 900
4	Інші доходи, у т. ч.:			
	4.1. відсотки банку	1 000	1 000	1 000
	4.2. інші надходження	3 000	3 000	-
Витрати всього		136 200	136 200	137 900
1	Заробітна плата з нарахуваннями	80 000	80 000	81 000
2	Витрати на матеріали, канцелярське приладдя, інвентар	5 000	5 000	5 000
3	Обслуговування ліфтів	15 000	16 000	16 000
4	Послуги банку, ІОЦ тощо	6 000	6 000	6 000
5	Інші послуги сторонніх організацій (у межах плати за утримання будинку):			
	5.1. опалення, освітлення місць загального користування	6 000	7 000	7 000
	5.2. протипожежні заходи	1 000	1 000	1 000
	5.3. дезінсекція	300	300	300
	5.4. електроенергія на роботу ліфтів	10 000	10 000	10 500
	5.5. інші послуги	9 000	7 000	7 000
6	Інші витрати:			
	6.1. оплата телефону	900	900	1 000
	6.2. судові витрати	1 200	1 200	1 200
	6.3. інші витрати	1 800	1 800	1 900
Ремонтний фонд				
Доходи				
7.1	Внески співвласників	35 000	35 000	37 000
7.2	Бюджетне фінансування (капітальний ремонт, енергозбереження)	8 000	6 500	7 000
Витрати				
7.3	Витрати на ремонт	43 000	41 500	44 000
Резервний фонд				
8.1	Доходи	4 000	4 000	5 000
8.2	Витрати	4 000	3 500	5 500

роз'яснювальна робота, доцільно готувати додатки до кошторису з деталізацією і обґрунтуванням витрат.

При формуванні кошторису на наступний рік необхідно враховувати заплановане підвищення мінімальної заробітної плати та підвищення тарифів на комунальні послуги. При формуванні резервного фонду закладають, зокрема, непередбачені витрати, ремонтний фонд включає витрати на ремонт, енергозбереження тощо, у разі їх наявності (зокрема, земельний податок) тощо. Оскільки затвердженню кошторису передує велика інформаційно-роз'яснювальна робота, доцільно готувати додатки до кошторису з деталізацією і обґрунтуванням витрат.

При формуванні кошторису на наступний рік необхідно враховувати заплановане підвищення мінімальної заробітної плати та підвищення тарифів на комунальні послуги. При формуванні резервного фонду закладають, зокрема, непередбачені витрати, ремонтний фонд включає витрати на ремонт, енергозбереження тощо.

За наявності в ОСББ дахових котелень або свердловин водопостачання, на їх експлуатацію в кошторисі може виділятися окремий підрозділ.

Порядок формування кошторису на утримання будинку наступний.

- 1) Визначають планові витрати (з урахуванням можливого зростання мінімальної заробітної плати і її індексації, тарифів на електроенергію тощо), включаючи витрати з обов'язкового переліку і додаткові (чергові в під'їздах).
- 2) Визначаються доходи, які будуть отримані не від співвласників (орендна плата, бюджетне фінансування, відсотки за депозитами) та спрямовані на визначені в п.1 витрати, і віднімають їх із загальної суми витрат. Залишок ділять на загальну площу квартир та нежитлових приміщень в будинку і визначають розмір внеску на утримання будинку за 1 кв. м, а потім за кожну квартиру.
- 3) Для розрахунку внеску кожного окремого співвласника отриманий розмір внеску на 1 кв. м множать на площу відповідної квартири (нежитлового приміщення). Сума внесків всіх співвласників повинна дорівнювати значенню рядку доходної частини кошторису на утримання будинку.

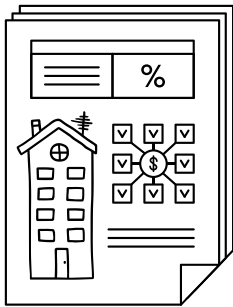
До кошторису доцільно додавати примітки щодо можливості перерозподілу коштів між фондами за рішенням правління, виконання обов'язків голови правління на громадських засадах (якщо це відповідає дійсності) тощо.

Виконання кошторису та правильність ведення бухгалтерського обліку щорічно перевіряє ревізійна комісія, обрана згідно зі статутом. Акт ревізійної комісії затверджується загальними зборами.

Зазначимо, що запропоноване відображення в кошторисі планових і фактичних даних за звітний рік і плану на наступний рік є досить наочним і не протирічить сьгоднішнім вимогам законодавства. Враховуючи складність скликання загальних зборів ОСББ, доцільніше затвердження виконання кошторису попереднього року і плану на наступний рік на одних зборах, але кожне ОСББ приймає рішення самостійно.

Питання для контролю знань

1. Особливості діяльності ОСББ.
2. Відмінність ОСББ від інших неприбуткових організацій.
3. Оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.
4. Податки і збори, які сплачує ОСББ.
5. Чи може ОСББ бути платником податку на додану вартість?
6. Умови, яким повинна відповідати неприбуткова організація.
7. Особливості обліку в ОСББ.
8. Об'єкти обліку в ОСББ.
9. Склад активів ОСББ.
10. Склад зобов'язань ОСББ.
11. Які об'єкти бухгалтерського обліку в ОСББ відсутні?
12. Склад витрат ОСББ.
13. Склад доходів ОСББ.
14. Бухгалтерські рахунки для обліку в ОСББ.
15. Які рахунки використовують для обліку витрат і доходів ОСББ?
16. Структура кошторису доходів і витрат ОСББ.
17. Порядок складання і затвердження кошторису доходів і витрат ОСББ.
18. Чи виділяють в ОСББ адміністративні витрати?



2. Методика бухгалтерського обліку в ОСББ

2.1. 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 активів», 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*, що розглянуто в главі 2.4.

У кінці звітного 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

2.2. 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» [\[17\]](#) **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 (нагадуємо, що об'єктом оподаткування ПДВ можуть стати тільки надходження від оренди, сервітуту).

Таблиця 5. Порядок визнання цільового фінансування й обкладення ПДВ

Вид цільового фінансування	Включення до доходу в бухгалтерському обліку та (П(С)БО 15 «Доход»)	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:

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

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

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 1

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** на стор. 22.

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 «Не-розподілені прибутки (непокриті збитки)».

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 звітного періоду	48	71	37 000
Списано дохід на фінансовий результат	71	79	37 000

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

року, як таких, що не відповідають визначенню оборотного активу (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 й 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 використовуює, 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	К-т 48
--------	--------

Реалізовано металобрухт

Д-т 37	К-т 48
--------	--------

Д-т 94	К-т 20
--------	--------

Д-т 311	К-т 37
---------	--------

Визнано дохід від реалізації

Д-т 48	К-т 71
--------	--------

Списано на фінансовий результат

Д-т 79	К-т 94
--------	--------

Д-т 71	К-т 79
--------	--------

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 стосується 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:

Д-т 10 К-т 48

2.4. 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. Нарухування 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 (умовно 2%) і віднесено її на витрати	20	685	373
або простіше	20	94	685
Надійшли платежі співвласників	980	311	373

Зверніть увагу:

1) При розрахунках зі співвласниками первинним документом слугує квитанція-повідомлення для власників і житлових, і нежитлових 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 [5] 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		
	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 [8] 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** (стор. 19) і **табл. 8** (стор. 22):

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. Нарахування заборгованості співвласників здійснюється, як в **табл. 6** (стор. 21), проведенням:

Д-т 37

К-т 48.

2.5. 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 реєстрі (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» [\[12\]](#) усі витрати на ремонти основних засобів, як поточні, так і капітальні, відносяться до витрат підприємств.

Приклад. Надійшли внески на капітальний ремонт житлового будинку в 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
 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.

2.6. 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».

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.

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

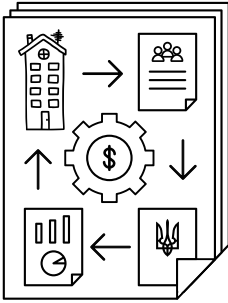
№ з/п	ЗМІСТ ОПЕРАЦІЇ	ДЕБЕТ	КРЕДИТ	СУМА, ГРН
1	Отримано ОСББ 30% суми кредиту	313	501	60 000
2	Перераховано кошти за матеріали	685	313	60 000
3	Отримано матеріали	20	685	60 000
4	Витрачено матеріали	94	20	60 000
5	Нараховано внески співвласників до ремонтного фонду	37 (373)	48 (482)	10 000
6	Надійшли 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, залишилось списати 50 000 грн (110 000 грн – 60 000 грн).

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

Питання для контролю знань

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?



3. Організація обліку в ОСББ

3.1. Облікова політика ОСББ

Відповідальність за організацію і ведення бухгалтерського обліку несе власник (власники) або керівник підприємства [4]; в ОСББ це голова правління. Керівник зобов'язаний створити необхідні умови для правильного ведення бухгалтерського обліку.

Ведення обліку в ОСББ, як і в інших організаціях, може здійснюватися [[4], ст. 8 р. IV]:

- бухгалтером або бухгалтерською службою на чолі з головним бухгалтером;
- підприємцем – фізичною особою;
- суб'єктом підприємницької діяльності, самозайнятою особою, що провадять діяльність у сфері бухгалтерського обліку та/або аудиторської діяльності;
- головою правління ОСББ.

Якщо бухгалтерський облік ведеться підприємством, що провадить діяльність у сфері бухгалтерського обліку та/або аудиторської діяльності, фінансову звітність підписують керівник цього підприємства та голова правління ОСББ [4], ст. 11 р. IV).

Крім обрання форми ведення бухгалтерського обліку з перелічених вище, ОСББ також обирає облікову політику і форму обліку, яку описано в наступному підрозділі.

Основні засади облікової політики визначено Методичними рекомендаціями [20]. Вибір здійснюється тільки стосовно тих об'єктів обліку, щодо яких законодавством передбачено можливість вибору: методи нарахування амортизації необоротних активів, методи оцінки запасів при вибутті тощо. Обрана облікова політика оформлюється наказом, який повинен бути незмінним протягом тривалого періоду; внесення необхідних змін здійснюється наказом про внесення змін; повне оновлення наказу про облікову політику необхідно тільки у випадку значних змін.

Враховуючи незначну кількість об'єктів обліку в ОСББ, а відповідно, і варіантів вибору, в наказі необхідно відобразити незначну кількість позицій, як у наведеному далі пропонованому наказі.

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

Зазначимо, що ОСББ може обирати методи, відмінні від наведених в наказі – наприклад, не використовувати метод середньозваженої собівартості, вартість МШП списувати на витрати по 50% при передачі в експлуатацію і при списанні тощо. Межу вартості основних засобів ОСББ може обирати (і змінювати не частіше 1 разу на рік, за необхідності) більше, ніж визначено в податковому законодавстві. Додатком до наказу пропонується оформлювати робочий план рахунків.

Можна формувати один наказ про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику.

3.2. Документування, форма бухгалтерського обліку та приклад відображення господарських операцій

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.

Нижче перелічені основні типові форми *первинних документів*.

Касові документи:

- прибутковий касовий ордер (форма № КО-1);
- видатковий касовий ордер (форма № КО-2);
- видаткові відомості (платіжні, розрахунково-платіжні);
- документи за операціями із застосуванням електронних платіжних засобів;
- звіт про використання коштів, наданих на відрядження або під звіт, з прикладеними виправдувальними документами (квитки, рахунки, чеки, квитанції);
- касова книга (форма № КО-4) – реєстр аналітичного обліку [Положення НБУ від 15.12.2004 № 637].

Основним документом для безготівкових розрахунків на *поточному рахунку* є платіжне доручення, для готівкових – чек грошовий, об'ява на внесок готівки; реєстром аналітичного обліку є виписка банку [Інструкція НБУ від 21.01.2004 № 22].

Первинними документами при почасовій формі *оплати праці* є таблиць обліку використання робочого часу (форма № П-5), при відрядній – наряд, рапорт про виробіток, маршрутний лист; для розрахунку і виплати заробітної плати – розрахунково-платіжна відомість працівника (форма П-6), розрахунково-платіжна відомість (зведена) (форма П-7) [Наказ Держкомстату від 05.12.2008 № 489].

Крім того, для нарахування заробітної плати використовуються листки непрацездатності, накази на відпустки, премії, документи про пільги, виконавчі листи, заяви на перерахування грошей до банку тощо.

При придбанні *запасів* від постачальника надходять рахунок-фактура, накладна, платіжна вимога-доручення; при оприбуткуванні оформлюють акт про приймання матеріалів (форма М-7) або прибутковий ордер (форма М-4); вибуття запасів здійснюється за накладною-вимогою на відпуск (внутрішнє переміщення) матеріалів (форма М-11); реєстр аналітичного обліку – картка складського обліку матеріалів (форма М-12) [Наказ Міністерства статистики України від 21.06.1996 № 193].

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); реєстрами 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].

Розрахунки зі співвласникам, як зазначалось, здійснюються з використанням квитанції-повідомлення; орендарям акт виконаних робіт не надають. Вони здійснюють оплату на основі договору оренди.

При відсутності затвердженого первинного документа для окремих операцій оформлюють бухгалтерські довідки. За необхідності можуть розробляти внутрішні документи.

Реєстрами *аналітичного обліку* також можуть слугувати відомості або книги розрахунків зі співвласниками, з постачальниками комунальних послуг тощо.

Реєстри *синтетичного обліку* залежать від форми бухгалтерського обліку. Форму обліку ОСББ обирає самостійно [4], ст. 8 р. V].

Найбільш доцільною є проста форма обліку, яка найбільше відповідає затвердженій Методичними рекомендаціями [21].

Пропонується максимальне її спрощення, яке полягає у формуванні журналу господарських операцій протягом звітної періоду, а в кінці звітної періоду – шахової відомості і оборотної відомості за синтетичними рахунками (оборотного балансу). Приклад формування цих регістрів наведено далі.

В **табл. 12** на стор. 40 наведено приклад журналу господарських операцій ОСББ за місяць, в якому відображено основні характерні операції, у тому числі такі, які не описані раніше в посібнику, оскільки вони характерні не тільки для ОСББ.

В **табл. 13** (стор. 41) запропоновано фрагмент шахової відомості за наведеним журналом операцій, в якому відображено кредитові обороти за рахунками 12, 20, 30, 31.

В **табл. 14** (стор. 42) сформовано оборотний баланс за наведеним прикладом, в якому відображено сальдо на початок, дебетові і кредитові обороти та сальдо на кінець періоду за кожним синтетичним рахунком.

На основі такого оборотного балансу здійснюється заповнення звітності ОСББ. Звертаємо увагу, що загальний підсумок активу і пасиву балансу буде меншим за кінцеве сальдо в оборотному балансі, оскільки сума зносу (амортизації) необоротних активів у балансі включається з їх первісної вартості.

При *комп'ютерній* формі обліку ОСББ обирають, яку програму придбати. Це може бути спеціалізована програма для ОСББ або універсальна, яка потребує додаткових витрат на адаптацію.

На сьогодні існують безкоштовні програмні засоби для ведення бухгалтерського обліку в ОСББ, перелік яких можна знайти, наприклад, за посиланням <https://proosbb.info/node/231>.

Таблиця 12. Журнал обліку господарських операцій ОСББ (грн)

№ з/п	НАЙМЕНУВАННЯ ОПЕРАЦІЇ	СУМА, ГРН	ДЕБЕТ	КРЕДИТ
1	Надійшла плата від співвласників	20 000	311	373 (37)
2	Отримано в касу гроші на виплату заробітної плати	83 500	30	311
	Перераховано платежі:			
3	податок з доходів фізичних осіб	15 000	641	311
4	єдиний соціальний внесок	22 000	65	311
5	військовий збір	1 500	642	311
6	Виплачено заробітну плату за попередній місяць	83 500	66	30
7	Закуплено матеріали	15 000	20	63
8	Оплачено рахунки постачальників за матеріали	15 000	63	311
9	Надійшла плата від співвласників	150 000	311	37
10	Передано в експлуатацію матеріали	16 000	94	20
11	Отримано оплату від орендарів	7 000	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	20 000	311	37
14	Нараховано за обслуговування ліфтів	50 000	94	63
15	Нараховано за освітлення місць загального користування	4 000	94	63
16	Сплачено банку за обслуговування	1 000	94	311
17	Нараховано заборгованість орендарів за поточний місяць	7 000	379	48
18	Сплачено за обслуговування ліфтів	50 000	63	311
19	Сплачено за освітлення місць загального користування	4 000	63	311
20	Нараховано внески співвласників за поточний місяць	192 000	37	48
21	Нараховано заробітну плату за поточний місяць	100 000	94	66
22	Нараховано єдиний соціальний внесок	22 000	94	65
	Утримано:			
23	податок з доходів фізичних осіб	15 000	66	641
24	військовий збір	1 500	66	642
25	Списано суму витрат на фін. результат	193 700	79	94
26	Відображено дохід у сумі витрат звітного періоду	193 700	48	71
27	Списано дохід на фінансовий результат	193 700	71	79

Таблиця 13. Шахова відомість (фрагмент)

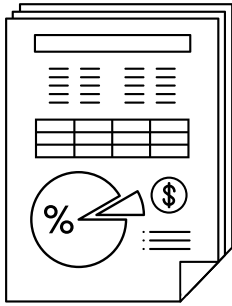
ДЕБЕТ	Сальдо НА ПОЧАТОК		КРЕДИТ РАХУНКІВ								ОБОРОТИ ЗА ДЕБЕТОМ	Сальдо НА КІНЕЦЬ	
	Д-т	К-т	10	13	20	30	31	...				Д-т	К-т
10													
13													
20													
30								83 500					
31													
37													
48													
63								69 000					
64								16 500					
65								22 000					
66							83 500						
71													
79				700									
94					16 000		1 000						
ОБОРОТИ ЗА КРЕДИТОМ	x	x		700	16 000	83 500	192 000						
Сальдо			x	x	x	...							

Таблиця 14. Оборотний баланс (грн)

№ РАХУНКУ	Сальдо НА ПОЧАТОК ПЕРІОДУ		ОБОРОТИ		Сальдо НА КІНЕЦЬ ПЕРІОДУ	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10	30 000				30 000	
13		3 200		700		3 900
20	8 000		15 000	16 000	7 000	
30	200		83 500	83 500	200	
311	89 000		197 000	192 000	94 000	
37	24 000		199 000	197 000	26 000	
48		26 000	193 700	199 000		31 300
63		-	69 000	69 000		-
64		16 500	16 500	16 500		16 500
65		22 000	22 000	22 000		22 000
66		83 500	100 000	100 000		83 500
71		-	193 700	193 700		-
79		-	193 700	193 700		-
94	-		193 700	193 700	-	
Всього	151 200	151 200	1 476 800	1 476 800	157 200	157 200

Питання для контролю знань

1. Хто може вести облік в ОСББ?
2. Хто і за якими критеріями обирає форму обліку?
3. Чи може бути облік в ОСББ комп'ютеризований?
4. Які об'єкти і питання обліку повинні бути відображені в наказі про облікову політику?
5. Організація бухгалтерського обліку в ОСББ.
6. Форма бухгалтерського обліку в ОСББ.
7. Облікова політика об'єднань співвласників.
8. Хто відповідальний за ведення обліку в ОСББ?
9. Специфічні первинні документи для обліку в ОСББ.
10. Первинні документи за різними ділянками обліку.
11. Регістри аналітичного обліку.
12. Регістри синтетичного обліку.



4. Звітність ОСББ

4.1. Склад та порядок подання фінансової та податкової звітності

Склад і терміни подання звітності ОСББ наступні.

Фінансова звітність подається щорічно і включає:

- Баланс (форма 1-мс)
- Звіт про фінансові результати (форма 2-мс)

Податкова звітність включає:

- Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації (подається щорічно)
- Форма 1-ДФ (подається щоквартально)
- Додаток 4 з ЄСВ (подається щомісячно).

ОСББ, як інші неприбуткові організації, подають фінансову звітність за спрощеною формою у складі балансу (форма 1-мс) та звіту про фінансові результати (форма 2-мс) після внесення змін до до Закону «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» [\[4\]](#), п.3 ст. 8) в 2015 році. Порядок складання цих звітів визначається Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 25 «Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва» [\[11\]](#), п.2 ст. 2 р.1). Остаточне рішення щодо подання неприбутковими організаціями звітності саме за формами 1-мс та 2-мс сформовано внесенням відповідних змін до стандарту 25 у 2019 році. Принципи підготовки фінансової звітності неприбуткових

організацій та вимоги до визнання і розкриття її елементів визначаються НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [10].

Нижче описано порядок заповнення основних статей *балансу*.

У статті «Основні засоби» відображається залишкова вартість об'єктів основних засобів. Первісна вартість і сума нарахованого зносу (віднімається) відображаються в пояснювальних рядках 1011 та 1012. Вибуття об'єктів основних засобів через неможливість їх використання відображається як зменшення за статтями основних засобів, одночасно проводиться зменшення сум нарахованого зносу.

У статті «Інші необоротні активи» може відображатись вартість нематеріальних активів (програмного забезпечення для ПК, як правило).

У статті «Запаси» відображаються залишки товарно-матеріальних цінностей, призначених для забезпечення статутної діяльності ОСББ, що належать йому на правах власності.

У статті «Поточна дебіторська заборгованість» відображають заборгованість співвласників та заборгованість інших дебіторів;

У статті «Гроші та їх еквіваленти» відображаються залишки грошових коштів в касі та на банківському рахунку.

Розділ «Власний капітал» ОСББ не заповнюють.

У розділі II пасиву балансу «Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення» ОСББ відображають залишки цільового фінансування і довгострокових кредитів банків за їх наявності.

У статтях «Поточна кредиторська заборгованість за:» відображають відповідно:

- «товари, роботи, послуги» – сума заборгованості постачальникам і підрядникам за матеріальні цінності, виконані роботи та отримані послуги, у тому числі комунальні;
- «розрахунками з бюджетом» – заборгованість за платежами до бюджету (в основному, податки і збори з працівників);
- «розрахунками зі страхування» – сума заборгованості за єдиним соціальним внеском;

- «за розрахунками з оплати праці» – заборгованість ОСББ з оплати праці.

Зазвичай нарахування заробітної плати здійснюється останнім днем місяця, а виплата – на початку наступного місяця, тому в балансі відображається залишок заборгованості з оплати праці і відповідних платежів, але деякі ОСББ подають баланс без відображення такої заборгованості.

Щодо *Звіту про фінансові результати*, то в ньому відображують однакову суму доходів і витрат в рядках 2160 «Інші доходи», 2280 «Разом доходи», 2165 «Інші витрати», 2285 «Разом витрати»; в рядку 2350 «Чистий прибуток (збиток)» проставляється нуль.

У *Звіті про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації* достатньо відобразити доходи в рядках 1, 1.11 та витрати в рядках 2, 2.3 однаковими сумами.

Приклад формування звітності наведено у главі 4.2.

Статистичну звітність ОСББ подавати не повинні, ті форми звітності, що стосуються житлово-комунальних послуг, не мають відношення до ОСББ, які не надають цих послуг.

Що стосується *внутрішньої звітності*, то основною її формою є кошторис доходів і витрат. Ревізійна комісія перевіряє первинні документи, облікові реєстри і звітність для надання обґрунтованого висновку.

На вимогу співвласників за необхідності можна надавати виписки банку, інші документи і звіти. Для забезпечення прозорості можна, наприклад, щомісяця чи рідше оприлюднювати звіт про доходи і витрати, звіт про використання коштів ремонтного фонду. Але така звітність не є обов'язковою, і питання доступу до такої інформації спершу повинні вирішити загальні збори.

4.2. Приклад формування звітності

Заповнення балансу (*табл. 15*, стор. 46) здійснюється за даними оборотного балансу, приклад якого наведено вище в *табл. 14* (стор. 42).

Таблиця 15.

1. Баланс
на _____ 20__ р.
Форма № 1-мс

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Основні засоби:	1010		
Первісна вартість	1011	30,0	30,0
Знос	1012	(3,2)	(3,9)
Інші необоротні активи	1090		
Усього за розділом I	1095	26,8	26,1
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	8,0	7,0
Поточна дебіторська заборгованість	1155	24,0	26,0
Гроші та їх еквіваленти	1165	89,2	94,2
Інші оборотні активи	1190		
Усього за розділом II	1195	121,2	127,2
Баланс	1300	148,0	153,3

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Капітал	1400		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420		
Усього за розділом I	1495		
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	26,0	31,3
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600		
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615		
Поточні зобов'язання за розрахунками:			
розрахунками з бюджетом	1620	16,5	16,5
розрахунками зі страхування	1625	22,0	22,0
розрахунками з оплати праці	1630	83,5	83,5
Інші поточні зобов'язання	1690		
Усього за розділом III	1695		
Баланс	1900	148,0	153,3

У звіті про фінансові результати відображують, як зазначалось вище, однакові суми доходів і витрат і нульовий фінансовий результат (табл. 16).

Таблиця 16.

2. Звіт про фінансові результати
за _____ 20__ р.
Форма № 2-мс

Стаття	Код рядка	За звітний період	За попередній період
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000		
Інші доходи	2160	193,7	
Разом доходи (2000 + 2160)	2280	193,7	
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	()	()
Інші витрати	2165	(193,7)	()
Разом витрати (2050 + 2165)	2285	193,7	
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290		
Податок на прибуток	2300	()	()
Витрати (доходи), які зменшують (збільшують) фінансовий результат після оподаткування	2310		
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300 - (+) 2310)	2350	0,0	

В табл. 17 наведено фрагмент Звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації, в якому заповнено необхідні рядки за даними попереднього прикладу.

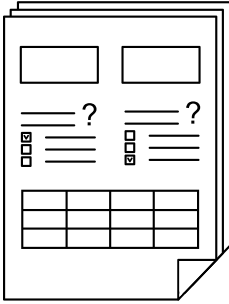
Таблиця 17. Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації (фрагмент)

Частина I		
Доходи неприбуткової організації (сума рядків 1.1 – 1.11)	1	193,7
інші доходи	1.11	193,7
Видатки (витрати) неприбуткової організації (сума рядків 2.1 – 2.6)	2	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

Підкреслюємо, що доходи і витрати у звіті однакові, оскільки доходи звітного періоду визнають (списують з дебету рахунку 48 у кредит рахунку 71) у сумі витрат звітного періоду. При виконанні умов віднесення ОСББ до неприбуткових організацій у них не виникає податок на прибуток навіть у разі неспівпадіння у звіті сум доходів і витрат при невиконанні описаних умов визнання витрат.

Питання для контролю знань

1. Склад фінансової звітності ОСББ.
2. Склад податкової звітності ОСББ.
3. Періодичність подання звітності ОСББ.
4. Яким стандартом регламентується форма фінансової звітності ОСББ?
5. Чому для ОСББ на сьогодні не існує відповідних форм статистичної звітності?
6. Чи існують регламентовані форми внутрішньої звітності в ОСББ?
7. Яку внутрішню звітність можуть формувати ОСББ?
8. Порядок заповнення статей балансу.
9. Яку вартість ОЗ включають до підсумку балансу?
10. Які рядки ОСББ заповнюють у Звіті про фінансові результати?
11. Які рядки ОСББ заповнюють в податковому звіті?
12. Чому фінансовий результат в ОСББ завжди дорівнює нулю?



Тести та задачі

Тест 1

В ОСББ отримано внески співвласників 32 тис. грн і дохід від оренди приміщень 7 тис. грн. В поточному місяці витрачено 35 тис. грн. Визнаний дохід в поточному місяці становить:

- а) 39 тис. грн
- б) 35 тис. грн
- в) 32 тис. грн

Тест 2

В ОСББ отримано внески співвласників 120 тис. грн і дохід від надання в оренду допоміжних приміщень 11 тис. грн. Податок на прибуток необхідно сплатити з наступної суми:

- а) 131 тис. грн
- б) не сплачувати взагалі
- в) 11 тис. грн

Тест 3

Бухгалтерське проведення: в ОСББ нараховано заборгованість перед постачальником за обслуговування ліфтів

- а) Д-т 94 К-т 63
- б) Д-т 23 К-т 63
- в) Д-т 85 К-т 68

Тест 4

В ОСББ отримано протягом звітного періоду внески 500 тис. грн, дохід від оренди 150 тис. грн; витрачено 570 тис. грн. Яким проведенням необхідно відобразити дохід ОСББ?

- а) Д-т 48 К-т 71 500 тис. грн
- б) Д-т 48 К-т 70 650 тис. грн
- в) Д-т 48 К-т 71 570 тис. грн
- г) Д-т 48 К-т 70 150 тис. грн

Тест 5

ОСББ отримало дохід від надання в оренду приміщень: в січні 2018 р. 50 тис. грн, з 1 лютого по 31 грудня 2018 р – 920 тис. грн, в січні 2019 р. – 90 тис. грн. Коли ОСББ повинно зареєструватись платником ПДВ?

- а) в січні 2019 р.
- б) в лютому 2019 р.
- в) не повинно

Тест 6

Основним документом, що регламентує діяльність ОСББ, є:

- а) статут
- б) кошторис
- в) установчий договір

Тест 7

Оберіть кореспонденцію, що відображає нарахування заборгованості співвласників ОСББ:

- а) Д-т 39 К-т 48
- б) Д-т 37 К-т 71
- в) Д-т 37 К-т 48
- г) Д-т 48 К-т 377

Тест 8

Оберіть кореспонденцію, що відображає нарахування орендної плати:

- а) Д-т 39 К-т 48
- б) Д-т 37 К-т 71
- в) Д-т 37 К-т 48
- г) Д-т 48 К-т 377

Тест 9

У який момент визнається дохід від фінансування капітальних вкладень – на придбання чи будівництво основних засобів, відокремлених від житлового будинку?

а) під час зарахування придбаних (збудованих) основних засобів на баланс

б) під час нарахування амортизації на придбані (збудовані) основні засоби

в) у момент оприбуткування придбаних (збудованих) основних засобів

г) в кінці звітної періоду

Тест 10

Як в бухгалтерському обліку відображають надходження коштів на ремонт і реконструкцію будинку (створення ремонтного фонду)?

а) збільшенням цільового фінансування

б) зменшенням цільового фінансування

в) збільшенням доходів

Тест 11

Оберіть правильне твердження:

а) ОСББ є платником податку на прибуток

б) ОСББ є платником податку на додану вартість

в) ОСББ не є платником податку на прибуток

г) ОСББ не є платником податку на прибуток та податку на додану вартість (окрім певних випадків).

Тест 12

Хто несе відповідальність за ведення бухгалтерського обліку в ОСББ?

- а) головний бухгалтер
- б) голова правління
- в) правління

Тест 13

Чи може голова правління вести облік в ОСББ?

- а) може
- б) не може
- в) може як фізична особа – підприємець

Тест 14

Чи треба кожний рік перезатверджувати наказ про облікову політику?

- а) так
- б) так, за рішенням ОСББ
- в) ні

Тест 15

У якому випадку ОСББ відображають прибуток у звітності?

- а) ні в якому
- б) у разі перевищення доходів над витратами
- в) у разі невиконання умов відповідності неприбутковим організаціям

Тест 16

По дебету якого рахунку відображають нарахування заробітної плати голові правління?

- а) 23
- б) 94
- в) 92

Тест 17

Дохід від яких операцій відображають по кредиту рахунку 70 «доходи від реалізації»?

- а) за договорами оренди і сервітуту
- б) ніколи не відображають
- в) за кредитами банків

Тест 18

По дебету якого рахунку відображають витрати на модернізацію і реконструкцію житлового будинку ОСББ?

- а) 94
- б) 10
- в) 029

Тест 19

Чи треба обладнаний в ОСББ індивідуальний тепlopункт приймати на баланс як новий основний засіб?

- а) ні, його вартість відносять до витрат
- б) так
- в) ні, на його вартість збільшується вартість житлового будинку

Тест 20

Чи треба орендарям надавати акти виконаних робіт?

- а) так
- б) ні
- в) так, на їх вимогу

Матриця відповідей на тести

ТЕСТ 1: б	ТЕСТ 2: б	ТЕСТ 3: а	ТЕСТ 4: в	ТЕСТ 5: в
ТЕСТ 6: а	ТЕСТ 7: в	ТЕСТ 8: в	ТЕСТ 9: б	ТЕСТ 10: а
ТЕСТ 11: г	ТЕСТ 12: б	ТЕСТ 13: а	ТЕСТ 14: в	ТЕСТ 15: в
ТЕСТ 16: б	ТЕСТ 17: б	ТЕСТ 18: а	ТЕСТ 19: а	ТЕСТ 20: б

Задача 1

Заборгованість співвласників в ОСББ склала 18 000 грн. Отримано від них 15 000 грн, отримано субсидії і пільги 3 500 грн. Нараховано заробітну плату 10 000 грн, нарахувати ЄСВ самостійно. Закуплено миючі засоби і передано прибиральницям на суму 120 грн. Нараховано та сплачено за обслуговування ліфтів 7 500 грн. Нараховано та сплачено за освітлення місць загального користування 540 грн. Сплачено за банківське обслуговування 140 грн. Нараховано і отримано орендну плату 1 200 грн. Доходи та витрати списані на фінансові результати. Відобразити операції на рахунках бухгалтерського обліку.

Задача 2

Зробити бухгалтерські проведення за наступними даними:

Показник	НАРАХОВАНО	НАДІЙШЛО (СПЛАЧЕНО)
Внески співвласників	25 000	23 000
Субсидії, пільги		1 400
Орендна плата	1 500	1 500
Заробітна плата персоналу	14 000	
ЄСВ	?	
Оплата за обслуговування ліфтів	2 800	2 800
Придбано канцтовари і передано в правління	170	
Оплата за освітлення місць загального користування	300	300

Задача 3

Зробити бухгалтерські проведення: ОСББ отримує енергозберігаючий кредит на встановлення індивідуального теплогрунтового пункту 150 000 грн на 5 років під 20% річних, 70% суми кредиту погашає бюджет. 65 000 грн витрачено на оплату матеріалів, інші кошти – на оплату послуг підрядників. Кредит погашено протягом 2 років.

Література

1. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755–VI зі змінами та доповненнями.
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866.
3. Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417.
4. Закон України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996.
5. 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 05.09.2018 № 711.
6. Порядок подання фінансової звітності, затверджений постановою КМУ від 28.02.2000 № 419 зі змінами та доповненнями.
7. План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затверджений наказом МФУ від 30.11.1999 № 291 зі змінами та доповненнями.
8. Інструкція по застосуванню Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затверджена наказом МФУ від 30.11.1999 № 291 зі змінами та доповненнями.
9. Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації, затверджений наказом Міністерства фінансів України від 17.06.2016 № 553 у редакції наказу 28.04.2017 № 469.
10. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» затверджене наказом Мінфіну від 07.02.2013 № 73.
11. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 25 «Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 25.02.2000 № 39.
12. П(С)БО 7 «Основні засоби» Наказ Мінфіну від 27.04.2000 № 92 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку».

13. П(С)БО 8 «Нематеріальні активи» Наказ Мінфіну від 18.10.1999 № 242 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку».
14. П(С)БО 9 «Запаси» Наказ Мінфіну від 20.10.1999 № 246 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку».
15. П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість» Наказ Мінфіну від 08.10.1999 № 237 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку».
16. П(С)БО 11 «Зобов'язання» Наказ Мінфіну від 31.01.2000 № 20 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку».
17. П(С)БО 15 «Дохід» Наказ Мінфіну від 29.11.1999 № 290 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку».
18. П(С)БО 16 «Витрати» Наказ Мінфіну від 31.12.1999 № 318 «Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку».
19. Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 27.09.2003 № 141 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.09.2015 № 238).
20. Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства, затверджені наказом МФУ від 27.06.2013 № 63.
21. Методичні рекомендації по застосуванню реєстрів бухгалтерського обліку малими підприємствами, затверджені наказом МФУ від 25.06.2003 № 422.
22. Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в ОСББ, затверджені наказом Міністерства будівництва, регіонального розвитку та житлово-комунального господарства від 14.09.2013 №345.
23. Лист Міністерства фінансів України № 31-08310-3-8/4638 від 05.07.2012.
24. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності / Економіка України. – 2015. – 12. – С. 70–79.
25. Монастирська Т. Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду: дис. ... кандидата екон. наук: 08.00.09. / Монастирська Тетяна Богданівна. – Тернопіль: 2016.
26. Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: організаційні, правові, фінансово-економічні та технічні аспекти / Бригілевич В., Гура Н., Солтис С. та ін. / за заг. ред. Бригілевича В.: практичний посібник. – Львів: «Папуга», 2016, 336 с.
27. Гура Н.О. Відображення в бухгалтерському обліку ОСББ цільового фінансування / [Електронний ресурс] – ОСББ-inform. – <http://www.osbb-inform.com.ua/2016/04/18/045-3/>



www.ua.undp.org