

ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБЛІКУ В ОСББ

Організація та ведення бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), насамперед, регламентується нормами Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [1] та Національними Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

Згідно ч. 6–7 ст. 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III ОСББ є юридичною особою, неприбутковою організацією, яка не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками [2].

Для ведення бухгалтерського обліку ОСББ може застосовувати чинні стандарти бухгалтерського обліку й використовувати:

– план рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затверджений наказом Мінфіну від 30.11.1999 р. № 291;

– спрощений план рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій суб'єктів малого підприємництва, затверджений наказом Мінфіну від 19.04.2001 р. № 186;

– затвердити робочий план рахунків ОСББ на основі плану рахунків № 291, максимально спростивши його.

ОСББ можуть використовувати наступні форми бухгалтерського обліку: використовувати журнали і відомості скороченої або спрощеної форми обліку; застосовувати комп'ютерну форму обліку. Якщо облік ведеться без застосування комп'ютера, то рекомендовано використовувати спрощену форму обліку – ведення журналу обліку господарських операцій і відомостей аналітичного обліку зі складанням оборотних відомостей, а наприкінці звітного періоду – оборотного балансу.

Усі питання організації обліку ОСББ відображаються у Наказі про облікову політику, який ОСББ розробляє самостійно.

При формуванні облікової політики варто зважати на Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства, затверджені наказом Мінфіну від 27.06.2013 р. № 635. Додатком до наказу про облікову політику доцільно затвердити робочий план рахунків і графік документообігу.

Побудову обліку в ОСББ визначають особливості його функціонування, які представлено в таблиці 1

Таблиця 1

Особливості функціонування та обліку в ОСББ [3].

№	Особливості функціонування ОСББ	Особливості обліку в ОСББ
1	ОСББ є добровільним об'єднанням членів (мешканців будинку)	Облік має забезпечувати постійне і оперативне відображення стану розрахунків з членами ОСББ
2	Діяльність ОСББ заснована на отриманні цільових внесків від членів і формуванні фондів утримання спільного майна, ремонтного і резервного фондів	Облік має забезпечувати отримання керівництвом ОСББ і кожним його членом оперативної інформації про розмір сформованих за рахунок членських внесків фондів ОСББ і їх залишки.
3	Основа створення ОСББ – спільне майно	<u>Спільне майно житлового будинку</u> , прийняте при створенні ОСББ «на баланс» (тоді ОСББ є балансоутримувачем) по акту прийому-передачі, <u>не є власністю ОСББ</u> , а, як правило, передається йому <u>у довірче управління</u> , тому обліковується поза балансом. Утримання спільного майна будинку і прибудинкової території є обов'язком ОСББ, тому витрати на його утримання є витратами ОСББ.
4	ОСББ є неприбутковою організацією	Це обумовлює відповідні правила обліку, оподаткування і звітності. Оподатковуваними є доходи від комерційної діяльності ОСББ (надання спільного майна в оренду, продаж запасів, надання платних послуг тощо).
5	Діяльність ОСББ пов'язана з обслуговуванням житлового будинку	Методологія обліку поєднує методологію обліку в неприбуткових організаціях і підприємствах ЖКГ
6	Об'єднання створене для забезпечення власних потреб, процеси виробництва і реалізації послуг, як правило, відсутні	Використання певних рахунків бухгалтерського обліку є здебільшого недоцільним (70, 23, 90)

Таким чином, підводячи підсумок, можемо виділити наступні ключові особливості організації бухгалтерського обліку в ОСББ:

- використання скороченого плану рахунків з деякими специфічними рахунками; відсутність виробництва, робить доцільним використання рахунків класу 8 без використання рахунків класу 9;
- відсутність реалізації робіт, послуг, робить доцільним використання для облік) доходів від основної діяльності не рахунку 70, а рахунку 71;
- облік розрахунків з членами об'єднання як цільового фінансування (рахунок 48), а не як розрахунків з дебіторами;
- використання кількох субрахунків рахунку 48 за видами цільового фінансування; визнання доходів (крім орендної плати) за датою отримання коштів, а не за датою нарахування заборгованості;
- використання максимально спрощеної форми обліку – ведення журналу обліку господарських операцій і окремих відомостей (розрахунків з мешканцями будинку, з постачальниками тощо) зі складанням у кінці звітнього періоду шахової та оборотної відомостей.

Отже, організація бухгалтерського обліку в ОСББ, як і для інших підприємств, здійснюється відповідно до нормативних документів, що регламентують ведення бухгалтерського обліку в Україні: Закону про бухгалтерський облік, положень (стандартів) бухгалтерського обліку, Плану рахунків та Інструкції №291.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. №996-XIV.
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001р. № 2866-III.
3. Діловодство і облік в ОСББ. / [Бондарчук В. Ю., Борисова Г.А, Нужна Л. П., Попелешко В. Ф., аудитор]. – Мелітополь. – 2011. – 180 с.