

УДК 657.1

ТРОЦ І. В.

Хмельницький кооперативний торговельно-економічний інститут

МЕТОДИКА ОБЛІКУ І СКЛАДАННЯ ЗВІТНОСТІ ОСББ

У статті розкрито методику обліку та складання звітності в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. Розглянуто ключові питання організації обліку ОСББ, визначено особливості функціонування та обліку ОСББ. Деталізовано методологічні основи формування та відображення в обліку доходів та витрат за результатами діяльності ОСББ. Наведено контролюючі органи, терміни подання та штрафні санкції за неподання або несвоєчасне подання звітності ОСББ.

Ключові слова: ОСББ, особливості обліку ОСББ, облік доходів і витрат ОСББ, звітність ОСББ.

TROTS I.

Khmelnytskyi Cooperative Trade and Economy Institute

ACCOUNTING AND REPORTING METHOD OF OSBB

The article deals with the methodology of accounting and reporting in associations of co-owners of multi-apartment buildings. The key issues of account management of OSBB are considered, features of the operation and registration of OSBB are determined. The methodological bases of formation and displaying of income and expense on the results of activity of condominiums are detailed. The supervisory bodies, terms of submission and penalties for non-submission or non-timely reporting of condominiums are presented. The purpose of the article is to reveal the key aspects of the organization and the features of the accounting methodology and timely compilation and reporting on the results of the activity of the association of co-owners of multi-apartment buildings. One of the main ways to improve the quality of accounting is to automate it, which will reduce the complexity, increase the reliability and minimize the risk of committing an error while registering. To optimize the work of the accounting service of the condominiums, an automated program of accounting, reporting and control should be used. According to the results of the study, it was determined that the organization of accounting in condominiums, the compilation and submission of reports on the results of activities, as well as for other enterprises, is carried out in accordance with the regulatory documents governing accounting in Ukraine.

Keywords: OSBB, account features of OSBB, accounting of income and expenses of OSBB, reporting of OSBB

Постановка проблеми. В умовах поглиблення ринкової конкуренції та реалізації Програми реформування житлово-комунального господарства для ефективного функціонування нових організацій у сфері обслуговування житла необхідним є формування комплексного інформаційно-аналітичного забезпечення, що вимагає обґрунтування методичних підходів та практичних рекомендацій до організації обліку і контролю в цих організаціях.

Аналіз досліджень та публікацій показав, що питанню облікових аспектів приділялася увага таких дослідників як С. В. Брік, О. Золотухіна, О. Коружинець, Т. Б. Монастирської, Л. Пантелійчук, Ю. Ярмолівського та ін. Однак, незважаючи на вагомий вже існуючий науковий доробок, більш детального дослідження потребують питання методичних та обліково-аналітичних аспектів діяльності ОСББ з урахуванням особливостей їх функціонування та обліку.

Постановка завдання. Метою статті є розкриття ключових аспектів організації та особливостей методики бухгалтерського обліку і вчасного складання та подання звітності за результатами діяльності об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Виклад основного матеріалу. 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 [16, с.256].

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 Міністерства фінансів від 27.06.2013 р. № 635. Додатком до наказу про облікову політику доцільно затвердити робочий план рахунків і графік документообігу. У наказі про облікову політику ОСББ самостійно затверджує облікові реєстри, які ним застосовуються для хронологічного, систематичного чи комбінованого накопичення, групування й узагальнення інформації про господарські операції, яка міститься в первинних документах.

Враховуючи специфіку діяльності ОСББ, структуру їхніх активів, капіталу, характер зобов'язань, доходів і витрат, способи розрахунків, можна виділити низку чинників, що зумовлюють основні особливості бухгалтерського обліку (рис. 1).



Рис. 1. Чинники, які зумовлюють особливості обліку статутної діяльності ОСББ [15, с.124].

Таким чином, можна зробити висновок, що побудову обліку в ОСББ визначають особливості його функціонування, які систематизовано та представлено в таблиці 1.

Таблиця 1

Особливості функціонування та обліку в ОСББ [9].

№	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	Спільне майно житлового будинку, прийняте при створенні ОСББ «на баланс» (тоді ОСББ є балансоутримувачем) по акту прийому-передачі, не є власністю ОСББ, а, як правило, передається йому у довірче управління, 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)

Бухгалтерський облік неприбуткових організацій базується на чинних нормативних документах з бухгалтерського обліку. При складанні та поданні фінансової звітності (включаючи її склад та терміни подання) слід керуватися Законом про бухгалтерський облік, Порядком № 419, П(С)БО, іншими нормативно-правовими актами, зокрема Методичними рекомендаціями № 433 та № 635.

Організація обліку в ОСББ має свої особливості:

- ведення рахунків класів 0–7 є обов'язковим для ОСББ;
- використання рахунків класу 9 «Витрати діяльності» необов'язково для ОСББ, оскільки їх діяльність не спрямована на здійснення комерційних операцій (див. р. I та пояснення до класу 8 Інструкції № 291: «Суб'єкти малого підприємництва, а також інші організації, діяльність яких не спрямована на ведення комерційної діяльності, для обліку витрат можуть використовувати тільки рахунки класу 8»).

Тож ОСББ можуть використовувати для обліку витрат лише рахунки класу 8 «Витрати за елементами».

Основою організації бухгалтерського обліку та звітності ОСББ є фінансове планування доходів і витрат, тобто розробка бюджетів (кошторисів). Відповідно до вимог Закону про ОСББ, використовувати кошти й розпоряджатися ними потрібно за статутом і затвердженим кошторисом. Порядок складання та схвалення кошторису, як правило, визначається в статуті.

ОСББ самостійно визначає вартісну межу для зарахування до складу основних засобів (далі – ОЗ). Як правило, вона встановлюється на тому самому рівні, що й для податкового обліку, тобто понад 6 тис грн., але вартісна межа може бути й іншою. Порядок обліку ОЗ залежить від джерела, за рахунок якого вони придбані, а саме: придбані за власні кошти відображаються за Дт 15, Кт 63 або Кт 685 (після введення ОЗ в експлуатацію їх зараховують до складу ОЗ: Дт 10 Кт 15); у разі придбання ОЗ за рахунок коштів цільового фінансування дохід і витрати визнаються під час нарахування амортизації, а суму сплаченого ПДВ зараховують до вартості придбаних ОЗ; передані безоплатно ОЗ (органами місцевої влади, іншими юридичними або фізичними особами) відображають за Дт 10 Кт 42. Амортизація ОЗ найчастіше нараховується за прямолінійним методом як для ОЗ, так і для нематеріальних активів [17].

Витрати на ремонт житлового будинку за рахунок членських внесків списують на витрати ОСББ, а в разі здійснення ремонту за рахунок цільових надходжень від сторонніх осіб і організацій при визнанні витрат на ремонт визнається дохід у тій самій сумі.

Оцінку запасів під час їх передавання у використання здійснюють за методами, визначеними п. 16 П(С)БО 9, та відображають за Кт 20 (22) Дт 80. ПДВ, сплачений у складі вартості запасів, включають до їх первісної вартості.

Малоцінні та швидкозношувані предмети списуються з балансу під час передавання їх в експлуатацію з організацією надалі оперативного кількісного обліку цих предметів за місцями експлуатації та відповідальними особами протягом строку їх корисного використання [17].

Методологічні основи формування доходів ОСББ визначено П(С)БО 15 «Дохід» [6]. Основну діяльність ОСББ забезпечують передусім цільове фінансування та цільові надходження.

Основні норми, які можуть стосуватися ОСББ: безоплатно отримані необоротні активи визначаються доходом протягом періоду їх корисного використання, пропорційно нарахованій амортизації (п. 21 П(С)БО 15); пасивні доходи (відсотки банків і небанківських фінансових установ, у тому числі по депозитах), визначаються доходом у тому періоді, до якого вони належать (п. 20 П(С)БО 15); отримане цільове фінансування визнають доходом протягом тих періодів, у яких були зазначені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування (п. 17 П(С)БО 15); орендна плата визнається доходом відповідного звітного періоду на прямолінійній основі протягом строку оренди чи з урахуванням способу одержання економічних вигід, пов'язаних із використанням об'єкта операційної оренди (п. 17 П(С)БО 14 «Оренда») [6].

Дохідну частину кошторису ОСББ, яка охоплює надходження від основної статутної діяльності та від підприємницької діяльності, формують на підставі цільових надходжень і надходжень від підприємницької діяльності, запланованих у майбутньому році та в кожному кварталі (рис. 2).

ОСББ, здійснюючи діяльність щодо утримання, обслуговування та ремонту будинку, може отримувати такі надходження: залишки коштів на утримання й ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення ОСББ; внески та платежі співвласників; кошти, отримані об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень й іншого спільного майна багатоквартирного будинку; кошти, отримані як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії; кошти та майно, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності ОСББ; добровільні майнові, у тому числі грошові, внески фізичних та юридичних осіб; кошти, залучені на умовах кредиту чи позики; кошти державного та/або місцевого бюджетів, отримані на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного та капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку; пасивні доходи; доходи від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання; кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей ОСББ [14, с.21].

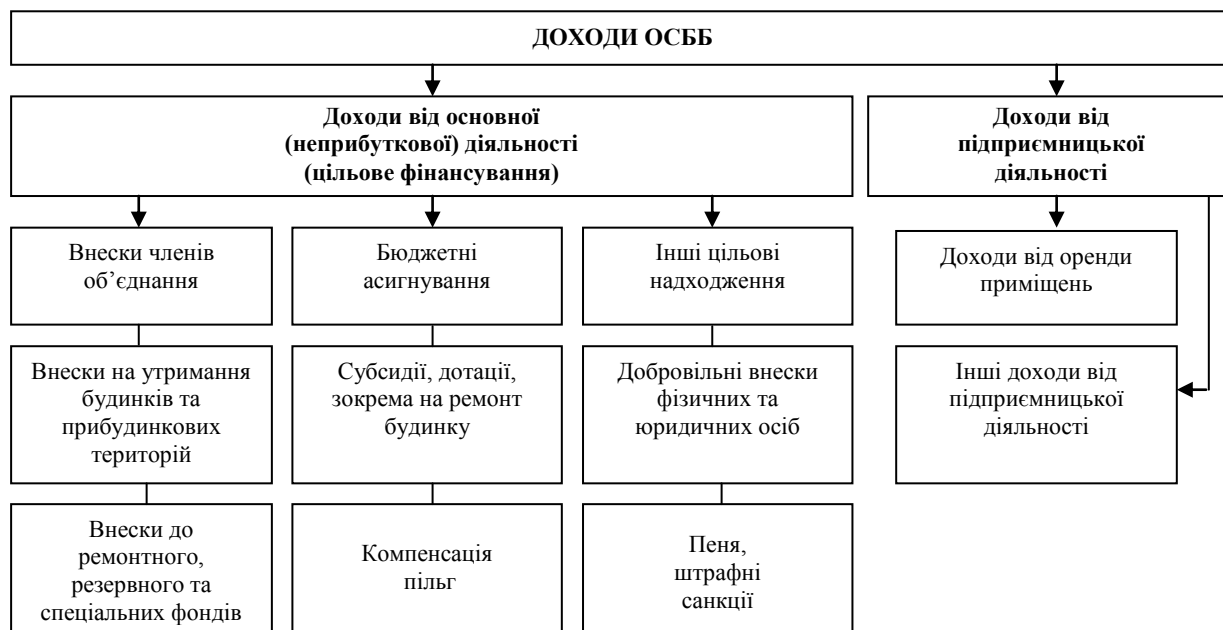


Рис. 2. Доходи об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [15, с.130].

Порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів, установлюються загальними зборами об'єднання відповідно до законодавства та статуту об'єднання (ст. 21 Закону про ОСББ) [2].

Для ОСББ як неприбуткової організації основна діяльність полягає в проведенні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання. Доходи об'єднання співвласників багатоквартирних будинків обліковуються на рахунку 71 «Інший операційний дохід» та його субрахунках тому, що доходи ОСББ не є доходами від реалізації товарів, робіт чи послуг. Відображення доходів ОСББ на рахунках бухгалтерському обліку наведено в таблиці 2.

Таблиця 2.

Бухгалтерський облік доходів ОСББ [4]

№ з/п	Найменування операції	Дебет	Кредит
1	Нараховано заборгованість співвласників (внески)	377.1	481
2	Нарахування субсидій, пільг	377.2, 377.3	482, 483
3	Надійшли з бюджету субсидії, відшкодування пільг	311	377.2, 377.3
4	Надійшли кошти від співвласників (внески)	311	377.1
5	Нараховано орендну плату	379 (377)	485
6	Надійшла оплата від орендарів	311	379 (377)
7	Відображення сум внесків співвласників у доходи	481	719
8	Відображення сум пільг, субсидій у доходи	482, 483	719
9	Відображення сум орендних платежів у доходи	485	713

Цільове фінансування та цільові надходження обліковуються на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Аналітичний облік ведуть за їх призначенням і джерелами надходжень. Надходження коштів у вигляді внесків на утримання, обслуговування, ремонт будинку й інші надходження від мешканців відображаються за кредитом субрахунку 484 «Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень».

До субрахунку 484 доцільно відкривати субрахунки четвертого порядку. Наприклад: 4841 «Внески і платежі співвласників»; 4842 «Кошти ремонтного фонду»; 4843 «Внески до резервного фонду»; 4844 «Внески до спецфонду»; 4845 «Орендна плата»; 4846 «Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень».

Для обліку дебіторської заборгованості 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 орендарями»; 3776 «Розрахунки за іншими операціями».

Для накопичення коштів на ремонт спільного майна й термінового усунення збитків, що виникли внаслідок аварій або непередбачених обставин, у обов'язковому порядку створюються ремонтний і резервний фонди ОСББ. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку ОСББ у банку й використовуються лише за цільовим призначенням. Перелік і розміри обов'язкових внесків до ремонтного й резервного фондів, а також порядок їх сплати встановлюються самостійно ОСББ. Бухгалтерський облік формування ремонтного та резервного фондів наведено в таблицях 3-4.

Таблиця 3

Бухгалтерський облік ремонтного фонду [13]

№ з/п	Зміст господарської операції	Сума, грн.	Дт	Кт
1	Відображено заборгованість співвласників багатоквартирного будинку за внесками в ремонтний фонд за місяць	6000	3772	4842
2	Отримано внески від співвласників в ремонтний фонд	5000	311	3772
3	Проведено поточний ремонт спільного майна підрядником за рахунок ремонтного фонду	2000	84	685
4	Визнано дохід на рівні витрат	2000	4842	719
5	Оплачено ремонтні роботи сторонньої організації	2000	685	311

Таблиця 4

Бухгалтерський облік резервного фонду [13]

№ з/п	Зміст господарської операції	Сума, грн.	Дт	Кт
1	Відображено заборгованість співвласників багатоквартирного будинку за внесками в резервний фонд за місяць	4000	3773	4843
2	Отримано внески від співвласників в резервний фонд	3000	311	3773
3	Придбано основний засіб за рахунок резервного фонду	6000	15	685
4	Уведено в експлуатацію основні засоби	6000	10	15
5	Визнано дохід майбутніх періодів	6000	4843	69
6	Нараховано місячну амортизацію за об'єктом основних засобів	100	831	131
7	Визнано дохід у сумі амортизації	100	69	745*

*За необоротними активами, придбаними за рахунок цільового фінансування, дохід визнається протягом періоду їх корисного використання, пропорційно нарахованій амортизації (п. 21 П(С)БО 15) [6].

Згідно із рішенням загальних зборів об'єднання, можуть створюватися спеціальні фонди, витрати з яких здійснюються на цілі, що передбачені статутом. Порядок створення спеціальних фондів визначено КМУ в постанові від 11.10.2002 р. № 1521 (далі – Порядок створення спецфондів). Кошти цих фондів акумулюють на банківських рахунках об'єднання та використовуються тільки за цільовим призначенням.

Спеціальні фонди ОСББ створюються для виконання заходів, пов'язаних із значним витрачанням коштів, зокрема для: обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, холодної та гарячої води, впровадження енергозберігаючих заходів; обладнання під'їздів місцями для охорони; проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем; капітального ремонту будинку; інших заходів, визначених загальними зборами (п. 2 Порядку створення спецфондів).

Джерелами формування спеціальних фондів ОСББ можуть бути: щомісячні внески членів об'єднання; одноразові цільові внески членів об'єднання; цільове фінансування за рахунок місцевих бюджетів на обладнання під'їздів місцями для охорони; цільові внески юридичних осіб, які надають житлово-комунальні послуги, для здійснення заходів з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем; добровільні внески юридичних і фізичних осіб; кошти, одержані об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень; інші не заборонені законодавством джерела фінансування (п. 3 Порядку створення спецфондів) [14, с.22]. Відображення операцій по спеціальних фондах ОСББ на рахунках бухгалтерському обліку наведено в таблиці 5.

Кошти, отримані з бюджету на покриття пільг і субсидій населенню, обліковують на субрахунку 482 «Кошти з бюджету та державних цільових фондів», до якого доцільно відкрити субрахунки: 4821 «Кошти з бюджету та державних цільових фондів по пільгах»; 4822 «Кошти з бюджету та державних цільових фондів по субсидії». Для обліку заборгованості за бюджетом по пільгах і субсидіях доцільно відкрити субрахунки: 645 «Розрахунки з бюджетом за пільгами»; 646 «Розрахунки з бюджетом за субсидіями». Відображення обліку отриманих пільг та субсидій на рахунках бухгалтерському обліку наведено в таблиці 6.

Таблиця 5

Бухгалтерський облік спеціальних фондів [13]

№ з/п	Зміст господарської операції	Сума, грн.	Дт	Кт
1	Відображено заборгованість співвласників за внесками в спеціальні фонди	30000	3774	4844
2	Отримано внески від співвласників багатоквартирного будинку	30000	311	3774
3	Проведено обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії	12000	15	685
4	Уведено в експлуатацію об'єкт основних засобів	12000	10	15
5	Відображено дохід майбутніх періодів від цільового використання спеціального фонду	12000	4844	69
6	Оплачено роботи з обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії	12000	685	311
7	Нараховано місячну амортизацію	200	831	131
8	Визнано дохід на суму амортизації	200	69	745*

*За необоротними активами, придбаними за рахунок цільового фінансування, дохід визнається протягом періоду їх корисного використання, пропорційно нарахованій амортизації (п. 21 П(С)БО 15) [6].

Таблиця 6

Облік отриманих пільг і субсидій [13]

№ з/п	Зміст господарської операції	Сума, грн.	Дт	Кт
1	Відображено заборгованість бюджету за нарахованими пільгами окремим категоріям громадян	5400	645	3771
2	Відображено заборгованість бюджету за нарахованими субсидіями	3100	646	3771
3	Надійшло пільг і субсидій із бюджету	8500	313	4821, 4822*
4	Погашено заборгованість бюджету	8500	4821, 4822	645, 646

*Отримане цільове фінансування визнають доходом протягом тих періодів, у яких були зазначені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування (п. 17 П(С)БО 15), тому під час отримання пільг доходи не виникають [6].

Інші доходи ОСББ може провадити діяльність лише згідно із визначеними видами, які обов'язково мають бути вказані в статуті.

Як свідчить практика, одним із найпоширеніших видів діяльності ОСББ є здавання майна в оренду. Відносини, що виникають у разі оренди приміщень (житлових та нежитлових) у житловому комплексі, регулює ст. 26 Закону про ОСББ [2]. Для узагальнення інформації про стан розрахунків з орендарями за передані в оренду необоротні активи доцільно використовувати окремий субрахунок рахунка 37, наприклад, субрахунок 3775 «Розрахунки з орендарями». Надходження по оренді також необхідно проводити через рахунок 484 «Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень» і використовувати тільки за цільовим призначенням (адже, як уже йшлося, такі доходи можна використовувати лише для забезпечення цільових витрат основної діяльності ОСББ).

Доходи ОСББ від оренди складаються з орендної плати та сум витрат (на утримання будинку та прибудинкової території), що їх орендарі житлових або нежитлових приміщень відшкодовують ОСББ.

Суму відшкодування витрат ОСББ визначають виходячи із кошторису витрат, затвердженого на загальних зборах, пропорційно до частки орендованого майна (скажімо, площі орендованого приміщення щодо загальної площі будинку), якщо статут ОСББ не передбачає інших умов [13].

Витратами ОСББ є насамперед витрати на утримання власне юридичної особи – ОСББ. Адміністративними витратами можуть бути: зарплата з нарахуваннями голови правління, бухгалтера, витрати на канцелярські товари тощо [10]. До витрат на основну статутну діяльність в ОСББ доцільно зараховувати цільові (програмні) витрати та адміністративні витрати (рис. 3).

Якщо ОСББ є балансоутримувачем житлового комплексу, воно несе витрати з утримання будинку і прибудинкової території. Перелік таких витрат наведено в додатку до Порядку № 869 (прибирання прибудинкової території, сходових кліток, вивезення побутових відходів, технічне обслуговування ліфтів тощо). Об'єднання також несе витрати з ремонту неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, інші витрати [10].

Витрати з утримання будинку і прибудинкової території обліковуються на рахунок 23 «Виробництво». Після закінчення кожного звітного періоду такі витрати списуються на собівартість реалізації: за дебетом рахунку 90 «Собівартість реалізації» та кредитом рахунку 23.

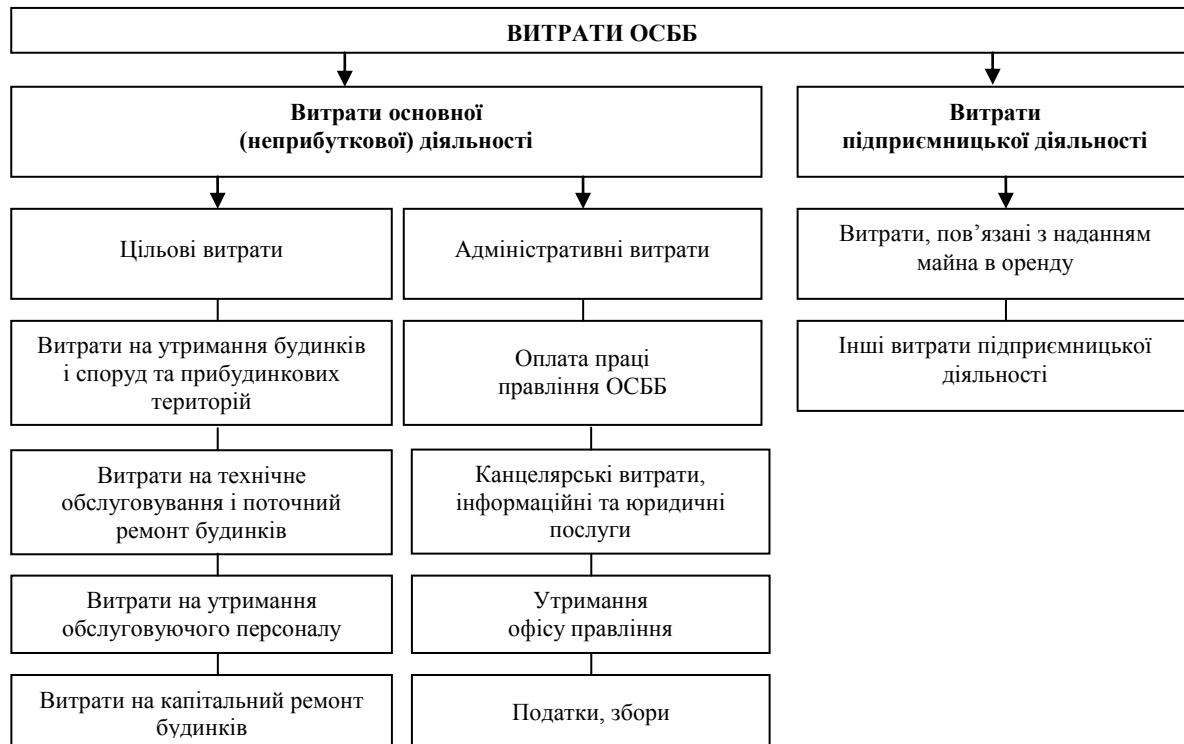


Рис. 3. Витрати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [15, с.149].

Для обліку всіх інших витрат (адміністративних, на сплату податку на прибуток, надання майна в оренду тощо) ОСББ застосовує рахунок 96 «Інші витрати».

Серед витрат ОСББ виокремлюють: витрати на утримання будинку; витрати на утримання місць загального користування; плату за обслуговування ліфтів; витрати на ремонт; плату за санітарну очистку території; послуги банку; матеріальні витрати (зокрема, витрати на пально-мастильні матеріали, МШП, канцтовари тощо); оплату праці працівників (голова правління, бухгалтер, двірники, прибиральниці тощо); відрахування на соцстрахування; амортизацію основних засобів; сплату податків, зборів, обов'язкових платежів тощо. Витрати ОСББ формуються відповідно до П(С)БО 16 «Витрати» [7].

Зважаючи на особливості провадження діяльності, ОСББ можуть вести аналітичний облік витрат за елементами. При цьому ОСББ можуть використовувати лише рахунки класу 8. У разі використання тільки цих рахунків варто пам'ятати, що на рахунку 85 «Інші затрати» обліковують інші витрати діяльності.

У таблиці 7 наведено типові операції з обліку витрат ОСББ із застосуванням рахунків витрат класу 8 (без застосування рахунків класу 9).

Таблиця 7

Бухгалтерський облік витрат ОСББ [13]

№ з/п	Зміст господарської операції	Дт	Кт
1	Віднесено до витрат отримані послуги ОСББ	84	685
2	Оприбутковано ПММ для автотранспорту й списано використані ПММ	203, 803	685, 203
3	Оприбутковано МШП і передано їх у використання	22, 809	685, 22
4	Нараховано амортизацію	831	131
5	Нараховано заробітну плату працівників ОСББ	811	661
6	Нараховано ЄСВ на зарплату працівників ОСББ	821	651
7	Утримано ЄСВ	661	651
8	Утримано ПДФО	661	641
9	Списано витрати на фінансовий результат	791	80, 81, 82, 83, 84, 85

Наприкінці місяця витрати списуються на фінансовий результат — рахунок 79 «Фінансові результати» і на рівні витрат (окрім витрат з амортизації) визнаються доходи неприбуткової організації (ОСББ).

Із наведеного випливає, що в обліку ОСББ не може бути прибутку чи збитку (Кт або Дт рахунка 441), оскільки доходи признаються на рівні витрат відповідно до П(С)БО 15 та при амортизації основних засобів доходи признаються на рівні амортизації [13].

Облік та узагальнення інформації про фінансові результати здійснюється на рахунку 79 «Фінансові результати». За дебетом цього рахунку списуються витрати: дебет 79 кредит 90, 96, за кредитом — отримані доходи: дебет 70, 74 кредит 79 [10].

Усі юридичні особи зобов'язані складати й подавати фінансову звітність визначеному законодавством колу користувачів фінансової звітності (ст. 2 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV, далі — Закон про бухоблік). Таке коло користувачів, подання звітності якому є обов'язкове, визначено п. 2 Порядку подання фінансової звітності, затвердженого постановою КМУ від 28.02.2000 р. № 419 (далі — Порядок № 419). Певні вимоги щодо обов'язкового подання звітності містить і Закон про ОСББ. Так, зокрема, ОСББ на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти. Такий обов'язок чітко передбачений ч. 2 ст. 14 Закону про ОСББ [2].

Для неприбуткових організацій устанавлюється скорочена за показниками фінансова звітність у складі балансу та звіту про фінансові результати (п. 2 ст. 11 Закону «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні») [1].

Неприбуткові організації, у тому числі ОСББ, що відповідають вимогам п. 133.4 ст. 133 Податкового кодексу [5], подають Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації (далі — Звіт) за формою, затвердженою Наказом № 553. Наказом № 469, який набрав чинності з 20.06.2017 р., Звіт викладено у новій редакції. Слід звернути увагу, що Звіт прирівнюється до податкової декларації — документа, що подається платником податків конт-ролюючому органу у строки, встановлені законом, на підставі якого здійснюється нарахування та/або сплата податкового зобов'язання або відображаються обсяги операції (операцій), доходів (прибутків), щодо яких податковим та митним законодавством передбачено звільнення платника податку від обов'язку нарахування і сплати податку і збору.

З 01.01.2017 р. ОСББ зобов'язані складати та подавати разом зі Звітом до контролюючих органів фінзвітність, яка є додатком та невід'ємною частиною Звіту (що до 01.01.2017 р. фінзвітність подавалася за бажанням). Податковим (звітним) періодом для неприбуткових організацій є рік. Це означає, що Звіт за базовий податковий (звітний) період — календарний рік подається протягом 60 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) року. Звіт складається у порядку, визначеному ст. 48 Податкового кодексу, у гривнях. Дані, наведені у Звіті, повинні ґрунтуватися на даних бухобліку. Достовірність даних підтверджується підписами керівника і головного бухгалтера та засвідчується печаткою (за наявності) [17].

Якщо ОСББ порушено вимоги щодо неприбутковості і доходи (прибутки) витрачено не на статутні цілі, то такі доходи підлягають оподаткуванню, при цьому ОСББ втрачає статус неплатника податку на прибуток. Виключенням є розподіл доходу (прибутків) неприбуткової організації на користь засновників (учасників), працівників, членів такої організації (у тому числі на підставі цивільно-правового договору) за умови, що такі витрати є фінансуванням видатків на своє утримання, реалізацію мети (цілей, завдань) і напрямів діяльності, визначених установчими документами такої неприбуткової організації.

Отже, будь-які надходження, отримані ОСББ і витрачені на статутні цілі, не є об'єктом оподаткування податком на прибуток підприємств.

У разі недотримання вимог, визначених п. 133.4 ст. 133 Податкового кодексу, ОСББ зобов'язане подати Звіт у термін, визначений для місячного податкового (звітного) періоду (20 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця) [5].

За неподання (порушення строків подання) фінансової звітності державним органам передбачена адміністративна відповідальність для посадових осіб підприємства. Оштрафованих може бути двоє (керівник і головний бухгалтер) або один у разі, коли відповідно до статуту чи інших внутрішніх документів підприємства обов'язки з ведення бухгалтерського обліку взяв на себе керівник підприємства. Відповідальність за неподання або несвочасне подання податкової звітності передбачено п.120.1 ст.120 Податкового кодексу України [5].

В таблиці 8 систематизовано інформацію щодо контролюючих органів та строки подачі їм звітності ОСББ, а також штрафні санкції за неподання або несвочасне подання звітності.

Один з основних шляхів удосконалення та підвищення якості обліку полягає в його автоматизації, що зменшить трудомісткість, підвищить достовірність та мінімізує ризик скоєння помилки під час обліку.

Для оптимізації роботи бухгалтерської служби ОСББ слід використовувати автоматизовану програму ведення обліку, складання звітності та проведення контролю.

На практиці ОСББ найчастіше ведуть облік в програмі Excel або використовують програму «1С. Бухгалтерія». Дане програмне забезпечення не є досконалим, оскільки програма Excel не дозволяє забезпечити оперативність, здійснити деталізацію рахунків, зменшити ризик помилки з боку виконавця, а ліцензійне програмне забезпечення «1С. Бухгалтерія» має високу вартість, та не дає можливості мешканцям вільного доступу до свого рахунку. Врахувавши зазначені проблеми, пропонується використання в роботі об'єднання співвласників удосконаленої автоматичної програми «Наше ОСББ», яка розроблена ПП «Укрспецінформ» на базі програми «1С. Бухгалтерія». Основною перевагою даної програми є інтернет-комунікації. Так, вона дає мешканцям можливість двостороннього діалогу з керівництвом (звернутися з

проблемами, направити заявки на виконання робіт, скарги на неякісне надання житлово-комунальних послуг), у зручний для кожного час отримати інформацію про стан справ не лише із сплатою внесків, а й з плануванням витрачання отриманих коштів тощо. Використання такої програми декількома ОСББ дозволить створити єдиний інформаційний ресурс житлово-комунального господарства міста [12, с.161-163].

Таблиця 8

Органи, терміни подачі звітності ОСББ та штрафні санкції

Контролюючий орган подання звітності	Строки подання звітності	Штрафні (фінансові) санкції за неподання або несвоєчасне подання звітності
Держстат	не пізніше ніж 28 лютого року, наступного за звітним	Неподання фінансової звітності. Відповідальність визначена ст. 164-2 КпАП. До посадових осіб може бути застосований адмінштраф (ст. 164-2 КпАП): – перше неподання – від 136 до 255 грн.; – повторне неподання протягом року – від 255 до 340 грн. Неподання статистичної звітності. Відповідальність визначена ст. 186-3 КпАП. До посадових осіб може бути застосований адмінштраф (ст. 186-3 КпАП): – перше неподання – від 170 до 255 грн.; – повторне неподання протягом року – від 255 до 425 грн.
ДФС	протягом 60 календарних днів після закінчення звітного року	– штраф за перше неподання – 170 грн.; – штраф за повторне неподання протягом року – 1020 грн.
Державний реєстратор	до 1 червня року, наступного за звітним	–

Джерело: сформовано автором

Висновки. Таким чином, за результатами дослідження можемо наступні висновки, виділивши 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 обліку 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 звітного періоду шахової та оборотної відомостей.

Отже, організація бухгалтерського обліку в ОСББ, складання та подання звітності за результатами діяльності, як і для інших підприємств, здійснюється відповідно до нормативних документів, що регламентують ведення бухгалтерського обліку в Україні.

Література

1. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. №996-XIV : станом на 01.01.2018. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/996-14>
2. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III: станом на 19.07.2017. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
3. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» №417-VIII станом на 10.06.2018. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
4. Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків – проект Наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.help/article/metodichni-rekomendacii-z-buhgalterskogo-obliku-v/>
5. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI : станом на 19.04.2018. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід», затверджене Наказом Міністерства фінансів України від 29.11.99 р. №290 : станом на 09.08.2013. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99>

7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 «Витрати», затверджене Наказом Міністерства фінансів України від 31.12.1999 № 318 : станом на 09.08.2013. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00>
8. Брік С. В. Деякі особливості організації бухгалтерського обліку та аудиту ОСББ / С. В. Брік // Економіка, бізнес-адміністрування, право. – 2017. – № 2 (2), січень-лютий. – С. 243-253.
9. Діловодство і облік в ОСББ. / [Бондарчук В. Ю., Борисова Г.А, Нужна Л. П., Попелешко В. Ф., аудитор]. – Мелітополь. – 2011. – 180 с.
10. Золотухін О. Бухгалтерський облік та оподаткування / О. Золотухін [Електронний ресурс] // Вісник Офіційно про податки. – 2013. - №8. – Режим доступу: <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/4953>
11. Коружинець О. Фінансова звітність ОСББ [Електронний ресурс] / Олег Коружинець. – Режим доступу: <http://www.osbb-inform.com.ua/2016/02/25/029/>
12. Монастирська Т.Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09 / Т.Б. Монастирська. – Тернопіль : ТНЕУ, 2016. – 240 с.
13. Пантелійчук Л. Облік доходів і витрат в ОСББ: особливості організації та ведення / Лариса Пантелійчук // Газета «Інтерактивна бухгалтерія». – 2015.- №177. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/34822>
14. Посібник із створення та розвитку ОСББ. Від першої цеглини до сталого розвитку ОСББ. – Київ. – 2017. – 55 с.
15. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Практичний посібник. – К., 2007. – 288 с.
16. Троць І.В. Особливості організації обліку в ОСББ /І.В. Троць// Актуальні проблеми сьогодення у сфері фінансів, обліку та аудиту: тези доповідей інтернет-конференції, 24-25 травня 2018 р. – Хмельницький : ХКТЕІ, 2018. – С.256-258.
17. Ярмолівський Ю. ОСББ: облік та звітність / Ю. Ярмолівський, Т. Федченко, Н. Фокіна та ін. // Вісник Офіційно про податки – 2017. – № 40 (944). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100006123-osbb-oblik-ta-zvitnist>

References

1. Zakon Ukrainy «Pro bukhgalterskyi oblik ta finansovu zvitnist v Ukraini» vid 16.07.1999 r. #996-XIV : stanom na 01.01.2018. – Rezhym dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/996-14>
2. Zakon Ukrainy «Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku» vid 29.11.2001 # 2866-III: stanom na 19.07.2017. – Rezhym dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>
3. Zakon Ukrainy «Pro osoblyvosti zdiisnennia prava vlasnosti u bahatokvartyrnomu budynku» #417-VIII stanom na 10.06.2018. – Rezhym dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
4. Metodichni rekomendatsii z bukhgalterskoho obliku v obiednaniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv – proekt Nakazu Ministerstva z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.help/article/metodichni-rekomendacii-z-buhgalterskoho-obliku-v/>
5. Podatkovi kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 # 2755-VI : stanom na 19.04.2018. – Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
6. Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 15 «Dokhid», zatverdzhene Nakazom Ministerstva finansiv Ukrainy vid 29.11.99 r. #290 : stanom na 09.08.2013. [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99>
7. Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 16 «Vytraty», zatverdzhene Nakazom Ministerstva finansiv Ukrainy vid 31.12.1999 # 318 : stanom na 09.08.2013. [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00>
8. Brik S. V. Deiaki osoblyvosti orhanizatsii bukhgalterskoho obliku ta audytu OSBB / S. V. Brik // Ekonomika, biznes-administruvannia, pravo. – 2017. – # 2 (2), sichen-liutyi. – S. 243-253.
9. Dilovodstvo i oblik v OSBB. / [Bondarchuk V. Yu., Borysova H.A, Nuzhna L. P., Popeleshko V. F., auditor]. – Melitopol. – 2011. – 180 s.
10. Zolotukhin O. Bukhgalterskyi oblik ta opodatкування / O. Zolotukhin [Elektronnyi resurs] // Visnyk Ofitsiino pro podatky. – 2013. - #8. – Rezhym dostupu: <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/4953>
11. Koruzhynets O. Finansova zvitnist OSBB [Elektronnyi resurs] / Oleh Koruzhynets. – Rezhym dostupu: <http://www.osbb-inform.com.ua/2016/02/25/029/>
12. Monastyrskaya T.B. Oblik ta kontrol v orhanizatsiakh z obsluhovuvannia zhytlovoho fondu : dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.09 / T.B. Monastyrskaya. – Ternopil : TNEU, 2016. – 240 s.
13. Panteliichuk L. Oblik dokhodiv i vytrat v OSBB: osoblyvosti orhanizatsii ta vedennia / Larysa Panteliichuk // Hazeta «Interaktyvna bukhalteriia». – 2015.- #177. [Elektronnyi resurs] – Rezhym dostupu: <http://www.interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/34822>
14. Posibnyk iz stvorennia ta rozvytku OSBB. Vid pershoi tshlynky do staloho rozvytku OSBB. – Kyiv. – 2017. – 55 s.
15. Stvorennia ta diialnist obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku : Praktychnyi posibnyk. – K., 2007. – 288 s.
16. Trots I.V. Osoblyvosti orhanizatsii obliku v OSBB /I.V. Trots// Aktualni problemy sohodennia u sferi finansiv, obliku ta audytu: tezy dopovidei internet-konferentsii, 24-25 travnia 2018 r. – Khmelnytskyi : KhKTEI, 2018. – S.256-258.
17. Yarmolovskiy Yu. OSBB: oblik ta zvitnist / Yu. Yarmolovskiy, T. Fedchenko, N. Fokina ta in. // Visnyk Ofitsiino pro podatky – 2017. – # 40 (944). – [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100006123-osbb-oblik-ta-zvitnist>

Рецензія/Peer review : 11.05.2018

Надрукована/Printed : 03.06.2018

Рецензент: д. е. н., проф. Войнаренко М. П.