

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра обліку та оподаткування

Кваліфікаційна робота

магістра

на тему: Обліково-аналітичні аспекти управління неприбутковою
організацією ОСББ «Чарівна 34»

Виконала: студентка 2 курсу, групи 8.0718-1-з
Спеціальності облік і оподаткування
Освітньої програми облік і аудит
Спеціалізації облік і аудит на підприємстві
малого бізнесу

М.А. Тоцька

Керівник: к.е.н., доцент Скорнякова Ю.Б.

Рецензент: д.е.н., професор Шмиголь Н.М.

Запоріжжя 2019

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет економічний
Кафедра обліку та оподаткування
Освітній рівень магістр
Спеціальність 071 Облік і оподаткування
Освітня програма облік і аудит
Спеціалізація облік і аудит на підприємстві малого бізнесу

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Завідувач кафедри _____ Н.М. Шмиголь
« ____ » _____ 2019 року

З А В Д А Н Н Я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТЦІ

Тоцькій Марині Андріївні

1. Тема роботи: Обліково-аналітичні аспекти управління неприбутковою організацією ОСББ «Чарівна 34»
керівник роботи Скорнякова Ю.Б., к.е.н., доцент, затверджені наказом ЗНУ від 04.07.2019 р., № 1111-с.
2. Строк подання студентом роботи 2 грудня 2019 року.
3. Вихідні дані до роботи: спеціальна література, законодавчі та нормативні акти, облікові дані та дані фінансової звітності підприємства.
4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): розглянути проблематику, сутність та принципи функціонування неприбуткових організації, визначити правовий статус діяльності ОСББ, систематизувати теоретико-нормативні питання управління неприбутковою організацією, дослідити наявну в ОСББ систему обліку та обґрунтувати пропозиції щодо її вдосконалення, виконати аналіз поточної діяльності ОСББ, проаналізувати можливі варіанти підвищення енергоефективності ОСББ та розробити пропозиції щодо підвищення ефективності діяльності ОСББ.
5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): 22 рис., 22 табл.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
1	к.е.н., доцент Скорнякова Ю.Б.	19.08.2019	19.08.2019
2	к.е.н., доцент Скорнякова Ю.Б.	16.09.2019	16.09.2019
3	к.е.н., доцент Скорнякова Ю.Б.	07.10.2019	07.10.2019

7. Дата видачі завдання 08 липня 2019 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Складання плану роботи, підбір літератури	липень 2019	виконано
2.	Написання вступу	липень 2019	виконано
3.	Виконання першого розділу	серпень 2019	виконано
4.	Виконання другого розділу	вересень 2019	виконано
5.	Виконання третього розділу	жовтень 2019	виконано
6.	Написання висновків	листопад 2019	виконано
7.	Оформлення роботи, одержання відгуку та рецензії	листопад 2019	виконано
8.	Подання роботи на кафедру	грудень 2019	виконано

Студентка _____ М.А. Тоцька
(підпис)

Керівник роботи _____ Ю.Б. Скорнякова
(підпис)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ Ю.М. Уманська
(підпис)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота: 131 с., 22 рис., 22 табл., 2 додатки, 76 джерел.

Об'єкт дослідження – процес обліку та методи аналізу діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Метою кваліфікаційної роботи є наукове визначення теоретико-методичних положень та розроблення практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення системи обліку та підвищення ефективності діяльності ОСББ «Чарівна 34».

Методи дослідження: системний підхід до вивчення економічних явищ і процесів. Під час виконання дослідження використано загальнонаукові методи пізнання: порівняння, абстрагування, аналізу та синтезу, метод узагальнення, методи групування, зіставлення, наукового узагальнення, економіко-математичний, статистичний методи.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в теоретико-методичному обґрунтуванні комплексу питань, пов'язаних з удосконаленням обліку та підвищенням ефективності діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. У процесі дослідження отримано такі наукові результати, яким притаманна наукова новизна:

Набули подальшого розвитку:

- методичний підхід до відображення коштів, що мають акумулюватися ОСББ для здійснення капітального та поточного ремонтів;

- процедури проведення комплексної аудиторської перевірки системи обліку в ОСББ та її методичне забезпечення з використанням технології тестування обліково-аналітичних процесів, що сприятиме забезпеченню її адаптивності до специфіки конкретного об'єднання з урахуванням мети, суб'єктів та об'єктів аудиту.

За підсумками проведеного дослідження сформовані пропозиції щодо вдосконалення обліку цільового фінансування та обліку доходів та витрат

неприбуткової організації, також розроблена модель кошторису на майбутній рік з урахуванням досвіду попередніх періодів. Проаналізовано доцільність та ефективність програми «теплих» кредитів. Запропоновано алгоритм проведення аудиту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Застосування на практиці запропонованих автором рекомендацій дозволить забезпечити адекватне відображення в обліку та звітності цільового фінансування, доходів та видатків неприбуткової установи, підвищити рівень ефективності функціонування за рахунок економії коштів у разі участі в програмі «теплих» кредитів, перевірити обґрунтованість витрачання коштів об'єднання у разі проведення аудиту ОСББ. Отримані результати дослідження спрямовані на підвищення якісного рівня обліку діяльності неприбуткової організації, а також на підвищення ефективності її діяльності.

ОБЛІК, АНАЛІЗ, НЕПРИБУТКОВА ОРГАНІЗАЦІЯ, ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ, ОБЛІКОВА ПОЛІТИКА, ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ, РЕВІЗІЙНА КОМІСІЯ

SUMMARY

Thesis: 131 pages, 22 drawings, 22 tables, 2 applications, 76 literary sources.

The object of the research is the process of accounting and methods of the analysis of association of co-owners of apartment building.

The purpose of the thesis is the scientific definition of theoretical and methodological provisions and the development of practical recommendations that are aimed at improving the accounting system and the efficiency of ACAB "Charivna 34".

Methods of research: a systematic approach to the study of economic phenomena and processes. The research used general scientific methods of cognition: comparison, abstraction, analysis and synthesis, method of generalization, methods of grouping, comparison, scientific generalization, economic-mathematical, statistical methods.

The scientific novelty of the obtained results is the theoretical and methodological substantiation of a complex of issues that are related to the improvement of accounting and increase of efficiency of activity of association of co-owners of an apartment building

In the course of the research the following scientific results, which are inherent in scientific novelty:

Has developed further:

- methodical approach to reflecting the funds that should be accumulated by ACAB for capital and current repairs;

- procedures of conducting a comprehensive audit of the accounting system in the ACAB and its methodological support, using the technology of testing accounting and analytical processes, which will help to ensure its adaptability to the specifics of the concrete association, taking into account the purpose, subjects and objects of the audit.

Based on the results of the research, proposals were made to improve the accounting for targeted financing and accounting for the income and expenses of the non-profit organization. Was developed the model of the budget for the future year,, taking into account the experience of previous periods. Was analyzed the expediency and effectiveness of the program of "warm" credits. Was proposed the algorithm of carrying out an audit of the association of co-owners of an apartment building

Proposed recommendations will allow to ensure that the target financing, income and expenses of the non-profit institution are adequately reflected in the accounting and reporting. It will increase the level of functioning efficiency of ACAB by saving money in the case of participation in the program of "warm" loans, and will allow to check the reasonableness of the expenses of the association in the case of the audit. The results of the research are aimed at improving the quality level of accounting of the non-profit organization, as well as to improve the efficiency of its activities.

ACCOUNTING, ANALYSIS, NON-PROFIT ORGANIZATION,
ASSOCIATION OF CO-OWNERS OF APARTMENT BUILDING,
ACCOUNTING POLICY, ENERGY EFFICIENCY, REVISION COMMISSION

ЗМІСТ

Завдання на кваліфікаційну роботу	
Реферат	
Summary	
Вступ.....	10
1 Теоретико-нормативні аспекти управління неприбутковими організаціями	
1.1 Сутність, принципи функціонування та види неприбуткових організацій.....	14
1.2 Правовий статус та особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.....	21
1.3 Організаційні основи управління неприбутковими організаціями...	28
1.4 Європейський досвід розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.....	42
2 Організація обліку діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Чарівна 34»	
2.1 Організаційно-економічна характеристика непідприємницького товариства.....	50
2.2 Характеристика наявного порядку обліку діяльності неприбуткової організації.....	62
2.3 Проблемні питання та шляхи вдосконалення обліку діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.....	80
3 Аналіз діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Чарівна 34»	
3.1 Аналіз поточної діяльності неприбуткової організації.....	87
3.2 Перспективний аналіз доцільності проектів енергоефективності для об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.....	93
3.3 Шляхи підвищення ефективності функціонування об'єднань	

співвласників багатоквартирних будинків.....	104
Висновки.....	113
Перелік посилань.....	117
Додаток А Баланс.....	126
Додаток Б Положення про облікову політику.....	127

ВСТУП

Житлово-комунальна сфера – одна з важливих галузей економіки України. Питання забезпечення збереження житлового фонду, його експлуатації, ремонту й покращення умов проживання населення належать до пріоритетних напрямків державної житлової політики, від рівня реалізації якої великою мірою залежить соціальний добробут громадян та інфраструктурний розвиток соціально-економічних систем муніципального, регіонального та національного рівнів. Визначальною складовою житловокомунального господарства вважається житлове господарство, зокрема житловий фонд, що є базою забезпечення комфортності функціонування людського потенціалу як визначального ресурсу економічного зростання.

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.

Проблеми реформування житлово-комунального господарства та його організаційного забезпечення розглядалися у працях Б. І. Адамова, Е. Д. Блейклі, Є. М. Гелевері, А. Ф. Мельник, Ю. О. Оленічевої, О. С. Поважного, О. А. Смирнової, І. Г. Ткачук, Д. Штраль, С. Ю. Юр'євої. Питання функціонування, розвитку й обслуговування житлового фонду досліджували М. Д. Андрійчук, З. В. Герасимчук, О. В. Демченко, В. І. Кравченко, О. А. Лагоднюк, М. М. Лебедєв, І. В. Лисов, В. А. Руденко. Вивченню аспектів обліку у житлово-комунальному господарстві та неприбуткових організаціях приділяли увагу такі дослідники, як В. О. Гаєвська, Н. Ю. Головченко, О. О. Головченко, Н. О. Гура, З. В. Задорожний, Я. Д. Крупка, С. О. Левицька, С.

Л. Лондар, М. С. Пушкар, І. М. Салуквадзе, В. Г. Сєвка, І. Й. Яремко. Однак, незважаючи на вагомий внесок цих науковців, питання теоретичних та прикладних підходів до формування системи обліку і контролю в нових формах обслуговування потребують удосконалення та подальшої розробки з урахуванням сучасних тенденцій розвитку житлового господарства. Все вищезазначене підтверджує актуальність дослідження щодо особливостей обліку та аналізу діяльності організацій з обслуговування житла.

Метою кваліфікаційної роботи є наукове визначення теоретико-методичних положень та розроблення практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення системи обліку та підвищення ефективності діяльності ОСББ «Чарівна 34».

Для досягнення поставленої мети в роботі визначені і вирішувалися такі завдання:

- узагальнення теоретичних засад та особливостей обслуговування житлового фонду в контексті житлово-комунальної реформи в Україні для визначення об'єктивних передумов та перспективних орієнтирів розвитку системи обліково-аналітичного забезпечення організацій, що обслуговують житло;

- визначення особливостей здійснення оцінки та відображення в обліку активів і зобов'язань ОСББ;

- удосконалення методики обліку витрат і доходів діяльності ОСББ для підвищення рівня інформованості співвласників про напрями використання їх коштів;

- формування напрямків удосконалення внутрішнього та зовнішнього контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду для посилення керованості та прозорості їх функціонування.

Об'єкт дослідження – процес обліку та методи аналізу діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Предмет дослідження – організаційно-методичні та практичні аспекти обліку, контролю та аналізу діяльності неприбуткових організацій з

обслуговування житла.

Для досягнення поставленої мети були використані наукові методи, які застосовуються при вивченні соціально-економічних процесів і явищ, а саме: порівняння, абстрагування, аналізу та синтезу (для вирішення окремих проблемних питань обліку та контролю в неприбуткових організаціях), метод узагальнення (для оцінки динаміки та сучасного стану розвитку сфери житла), методи групування, зіставлення та наукового узагальнення (для дослідження наукових розробок з проблем обліку витрат і доходів ОСББ та розробки рекомендацій з удосконалення системи документального забезпечення їх діяльності), методи економіко-математичного та статистичного аналізу (для виконання аналізу ефективності діяльності неприбуткової організації, що обслуговує житло).

У процесі дослідження отримано такі наукові результати, яким притаманна наукова новизна:

- визначені концептуальні засади формування бухгалтерського обліку та облікової політики в ОСББ, а саме визначені їх мети, об'єкт та предмет, принципи та процедури, виконана адаптація загальнонаукових підходів до особливостей цієї організаційної форми обслуговування житла, що сприяє посиленню обліково-аналітичного та контрольного забезпечення управління господарськими процесами, прозорості фактичних витрат на утримання будинку та прибудинкової території, а також збереженню майна об'єднання;

- вдосконалено методику відображення у бухгалтерському обліку витрат ОСББ та доходів на їх покриття за елементами витрат з використанням розробленої системи аналітичних рахунків до відповідних рахунків 7-го та 8-го класів, що дозволяє проводити поглиблений аналіз облікової інформації, прогнозування і контроль доходів та витрат з визначенням резервів їх оптимізації;

набули подальшого розвитку:

- методичний підхід до відображення коштів, що мають акумулюватися ОСББ для здійснення капітального та поточного ремонтів;

- процедури проведення комплексної аудиторської перевірки системи обліку в ОСББ та її методичне забезпечення з використанням технології тестування обліково-аналітичних процесів, що сприятиме забезпеченню її адаптивності до специфіки конкретного об'єднання з урахуванням мети, суб'єктів та об'єктів аудиту.

Інформаційною базою дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених різних шкіл та напрямків, які стосуються проблем обліку, контролю і аналізу в організаціях з обслуговування житлового фонду, нормативно-правові акти України, статистичні матеріали, дані обліку й звітності організацій з обслуговування житлового фонду.

Отримані результати щодо удосконалення системи обліково-інформаційного забезпечення, контролю та аналізу діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків дозволять приймати ефективні управлінські рішення організаційного та фінансового характеру, що сприятиме результативності їх роботи.

Основні результати дослідження, що викладені в кваліфікаційній роботі, пройшли апробацію шляхом обговорення та отримали позитивну оцінку науковців на двох науково-практичних конференціях. Окрім того за підсумками проведеного дослідження була надрукована наукова стаття.

Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, переліку посилань і додатків. Основний зміст викладено на 131 сторінках друкованого тексту.

1 ТЕОРЕТИКО-НОРМАТИВНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ НЕПРИБУТКОВИМИ ОРГАНІЗАЦІЯМИ

1.1 Сутність, принципи функціонування та види неприбуткових організацій

Важливу роль у соціально-економічному розвитку країни відіграють неприбуткові організації, що називають третім сектором економіки поряд з державними органами та комерційними організаціями; вони відіграють важливу роль у соціально-економічному розвитку різних держав. Такі організації створюються для досягнення соціальних, благодійних, культурних, освітніх, наукових цілей, захисту прав і законних інтересів громадян, а також їх здоров'я, розвитку фізкультури і спорту, задоволення духовних та інших нематеріальних потреб громадян і в інших цілях, спрямованих на досягнення суспільних благ. Це можуть бути громадські організації, спілки, фонди, асоціації тощо; у різних країнах їх склад є різним.

Особливості діяльності неприбуткових організацій досліджували у своїх працях такі науковці: О. Б. Андрєєва, О. П. Гетманець, Н. О. Гура, О. М. Вінник, Ю. М. Жорнокуй, О. А. Клименко, Ю. Р. Скоробогата, А. А. Халецька, Л. М. Чуприна. Питання обліку та звітності у певних видах неприбуткових організацій висвітлювались у працях таких учених: О. І. Іваненко, С. О. Левицька, С. Л. Лондар, Я. В. Олійник, С. В. Свірко, В. П. Хомутенко та інші. Зважаючи на значний доробок зазначених науковців, варто зазначити, що комплексне дослідження особливостей діяльності неприбуткових організацій у світлі податкових змін і розробка на основі цього їх класифікації не здійснювалися.

Визначення «неприбуткові організації» надається у Податковому кодексі України, Цивільний кодекс України дає визначення

«непідприємницьких товариств», Господарський кодекс України розглядає діяльність «некомерційної господарської діяльності». Розглянемо детально трактування «неприбуткової діяльності» за зазначеними нормативними актами.

Відповідно до пп. 14.1.121 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу [1] України неприбуткові підприємства, установи та організації - підприємства, установи та організації, основною метою діяльності яких є не одержання прибутку, а провадження благодійної діяльності та меценатства і іншої діяльності, передбаченої законодавством [2].

Відповідно до п.1 ст. 85 Цивільного кодексу України непідприємницькими товариствами є товариства, які не мають на меті одержання прибутку для його наступного розподілу між учасниками [3].

Відповідно до п. 2 ст. 52 Господарського кодексу України некомерційна господарська діяльність здійснюється суб'єктами господарювання державного або комунального секторів економіки у галузях (видах діяльності), в яких відповідно до статті 12 цього Кодексу забороняється підприємництво, на основі рішення відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування [4].

З точки зору бухгалтерського обліку, відмінності між неприбутковими організаціями та комерційними підприємствами й організаціями полягають у відсутності процесів виробництва і реалізації продукції (послуг), отриманні значної частини доходів у вигляді цільового фінансування від членів і нечленів організації, відсутності статутного капіталу в більшості неприбуткових організацій і поставок товарів (робіт, послуг) за основною діяльністю, тобто об'єкта оподаткування ПДВ.

Характеризуючи усе вищезазначене, можна зробити висновок, що неприбуткові організації є юридичними особами приватного права, які в своїй статутній діяльності (насамперед щодо майнових її аспектів) керуються нормами Цивільного кодексу України, а в частині вимог щодо структури, порядку створення та функціонування – чинним законодавством України як

юридичні особи, які визначаються як «неприбуткові («некомерційні») організації».

Неприбуткова організація - це самостійний господарюючий суб'єкт, який має права юридичної особи і здійснює діяльність, передбачену установчими документами, має самостійний баланс, поточні рахунки в банках, печатку, веде бухгалтерський облік, подає звітність відповідно до законодавства, але не має на меті отримання прибутку.

В Україні всі неприбуткові організації можна поділити на дві великі групи – бюджетні й небюджетні. Крім того, їх розрізняють за особливостями оподаткування та ознаками неприбутковості. Діяльність різних груп таких організацій регламентується відповідними законами, проте існує багато невирішених питань у частині обліку, звітності та їх оподаткування, що призводить як до проблем у їх діяльності, так і до зловживань з їх боку. Це вимагає вдосконалення нормативної бази на основі ґрунтовного дослідження особливостей діяльності неприбуткових організацій і визначення відповідних класифікаційних ознак.

Зокрема, для отримання статусу неприбутковості організація має одночасно відповідати всім вимогам, передбаченим підпунктом 133.4.1 Податкового кодексу України [1]:

- Бути утвореною та зареєстрованою в порядку, визначеному законом, що регулює діяльність відповідної неприбуткової організації. Проте податківці не вимагають наявності в установчих документах неприбуткової організації посилання на конкретний закон, відповідно до якого її було створено.

- Установчі документи такої організації мають містити заборону розподілу отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників), членів такої організації, працівників (крім оплати їх праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб.

Водночас не вважається розподілом отриманих доходів (прибутків)

фінансування видатків, визначених пп. 133.4.2 ПКУ. Відповідно до зазначеної норми доходи (прибутки) неприбуткової організації мають використовуватися виключно для фінансування видатків на утримання такої неприбуткової організації, реалізації мети (цілей, завдань) та напрямів діяльності, визначених її установчими документами.

- Установчі документи організації передбачають передачу активів одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду або зарахування до доходу бюджету в разі припинення юридичної особи (у результаті її ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення). Ця норма не поширюється на об'єднання й асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

- Організація внесена контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій

Другий і третій критерії щодо вимог наявності установчих документів не поширюються на бюджетні установи.

Усі неприбуткові організації повинні бути внесені до Реєстру неприбуткових установ та організацій. Реєстр неприбуткових установ та організацій є автоматизованою системою збору, накопичення та обробки даних про неприбуткові підприємства, установи та організації [5].

Створення і ведення Реєстру здійснюється Державною фіскальною службою України.

Зареєстровані установи та організації (новостворені), які подали в установленому порядку документи для внесення до Реєстру неприбуткових установ та організацій під час або протягом 10 днів з дня державної реєстрації та які за результатами розгляду цих документів внесені до Реєстру неприбуткових установ та організацій, для цілей оподаткування вважаються неприбутковими організаціями з дня їх державної реєстрації [1, 5].

Згідно з Класифікатором видів економічної діяльності, за видом економічної діяльності неприбуткові організації можуть належати до різних секцій. Треба зазначити, що це певною мірою ускладнює отримання

статистичної інформації щодо їх діяльності, саме тому було утворено 18 ознак неприбутковості, що визначається в залежності від кінцевої мети діяльності організації.

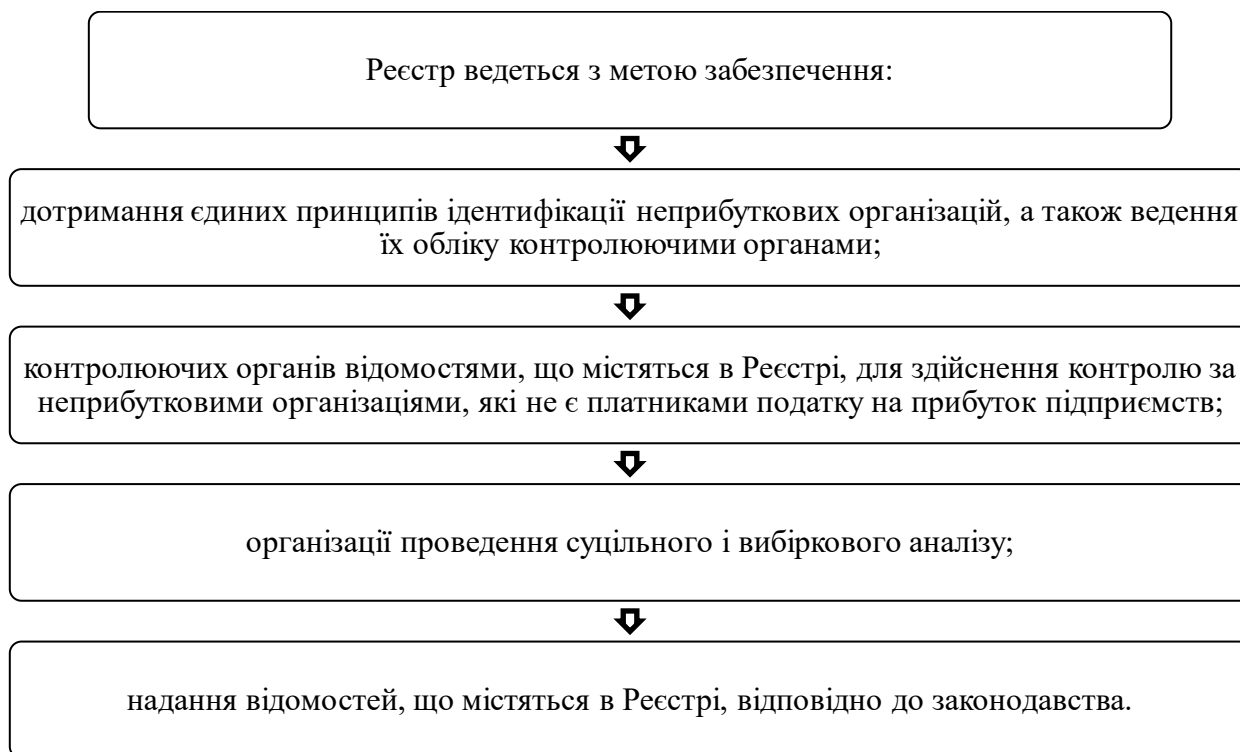


Рис. 1.1 Мета веденн реєстра неприбуткових установ та організацій

Положення пп. 133.4.6 ПКУ встановлюють, що до неприбуткових організацій, які відповідають вимогам п. 133.4 ПКУ і не є платниками податку на прибуток, в українському законодавстві виділяють 18 видів неприбуткових організацій за ознаками неприбутковості [1]:

Таблиця 1.1

Організації за ознаками неприбутковості

Вид неприбуткової організації	Ознака неприбутковості
- бюджетні установи	0031
- громадські об'єднання	0032
- політичні партії	0033
- творчі спілки	0034

Продовження табл. 1.1

- релігійні організації	0035
- благодійні організації	0036
- пенсійні фонди (вони могли перебувати в Реєстрі неприбуткових установ та організацій тільки до 1 липня 2017 року)	0037
- спілки	0038
- асоціації та інші об'єднання юридичних осіб	0039
- житлово-будівельні кооперативи (з першого числа місяця, що настає за місяцем, у якому відповідно до закону здійснено прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом житлового будинку і такий житловий будинок споруджувався або придбався житлово-будівельним (житловим) кооперативом)	0040
- дачні (дачно-будівельні) кооперативи	0041
- садівничі та гаражні (гаражно-будівельні) кооперативи (товариства)	0042
- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників жилих будинків	0043
- професійні спілки, їх об'єднання та організації профспілок	0044
- організації роботодавців та їх об'єднання	0045
- сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи	0046
- кооперативні об'єднання сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів	0047
- інші юридичні особи, діяльність яких відповідає вимогам п. 133.4 ПКУ	0048

Процедура внесення неприбуткової організації до Реєстру неприбуткових установ та організацій регламентується Порядком № 440. Дата присвоєння/скасування ознаки неприбутковості вказує на початок/закінчення її дії.

Для включення до Реєстру неприбуткова організація повинна подати до контролюючого органу [5]:

- реєстраційну заяву за формою № 1-РН згідно з додатком 1 до Порядку № 440;
- засвідчені підписом керівника або представника такої організації та скріплені печаткою (за наявності) копії установчих документів неприбуткової організації (крім тих, які оприлюднено на порталі електронних сервісів відповідно до Закону №755) [6].

За результатами розгляду реєстраційної заяви та документів, що

додаються до неї, протягом 3 календарних днів із дня їх отримання контролюючий орган приймає рішення про (п. 8 Порядку № 440) [5]:

- включення, повторне включення, відмову у включенні (повторному включенні) неприбуткової організації до Реєстру;
- виключення неприбуткової організації з Реєстру;
- зміну ознаки неприбутковості.

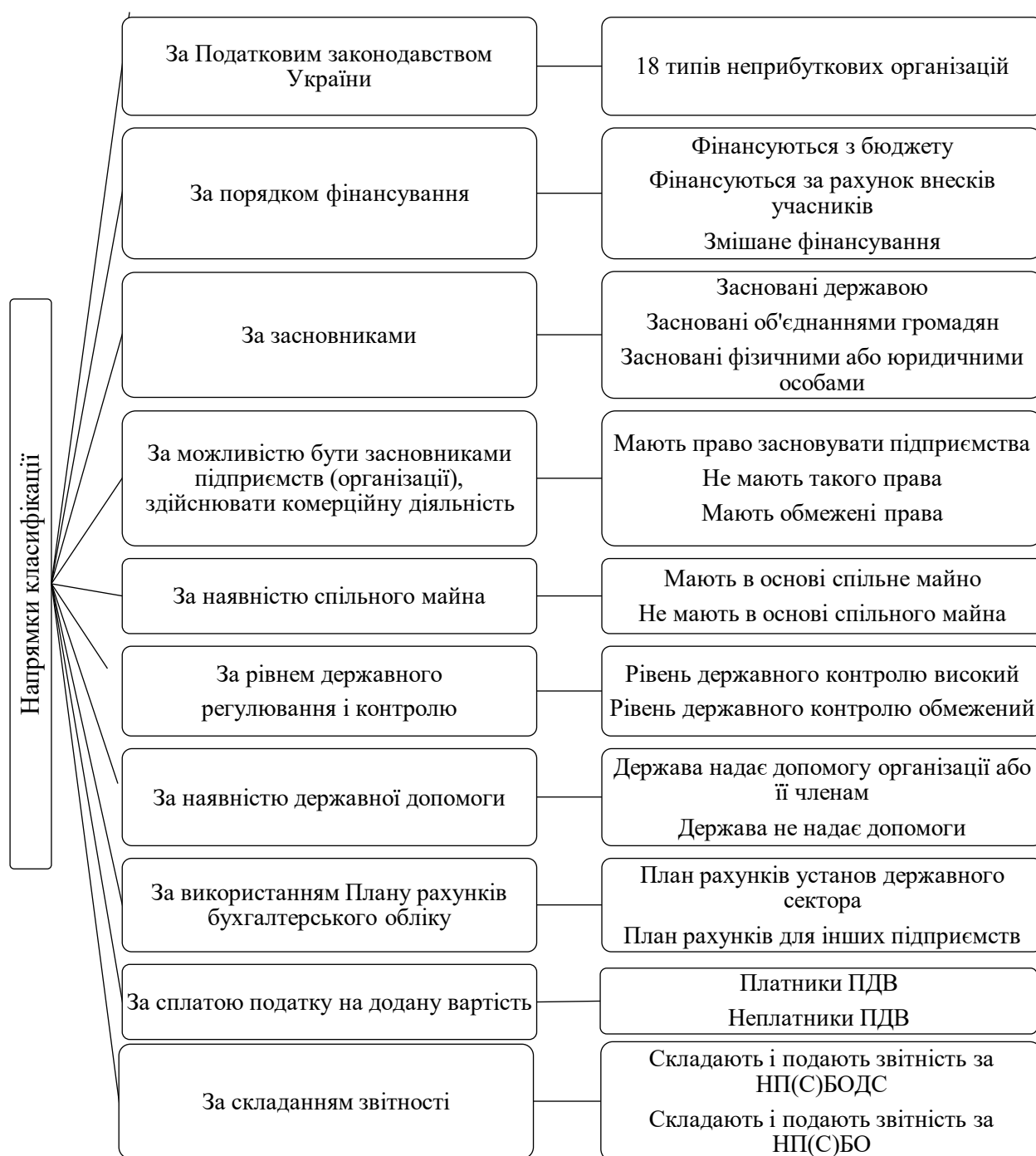


Рис. 1.2 Класифікація неприбуткових організацій за різними ознаками.

1.2 Правовий статус та особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Питання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку регулюються спеціальним Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (Далі за текстом – «Закон про ОСББ»), Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань», Типовим статутом об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (затвердженим наказом Держжитлокомунгоспу України від 27.08.03 №141 і зареєстрованим у Мін'юсті України 12.12.03 за № 1155/8476).

За законом «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 № 2482-ХІІ, «власники квартир багатоквартирних будинків є співвласниками допоміжних приміщень будинку, технічного обладнання, елементів зовнішнього благоустрою і зобов'язані брати участь у загальних витратах, пов'язаних з утриманням будинку і прибудинкової території відповідно до своєї частки у майні будинку» [7].

Відповідно до статті 382 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV, «Усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова

територія, у разі державної реєстрації таких прав» [3].

Закон про ОСББ визначає правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку.

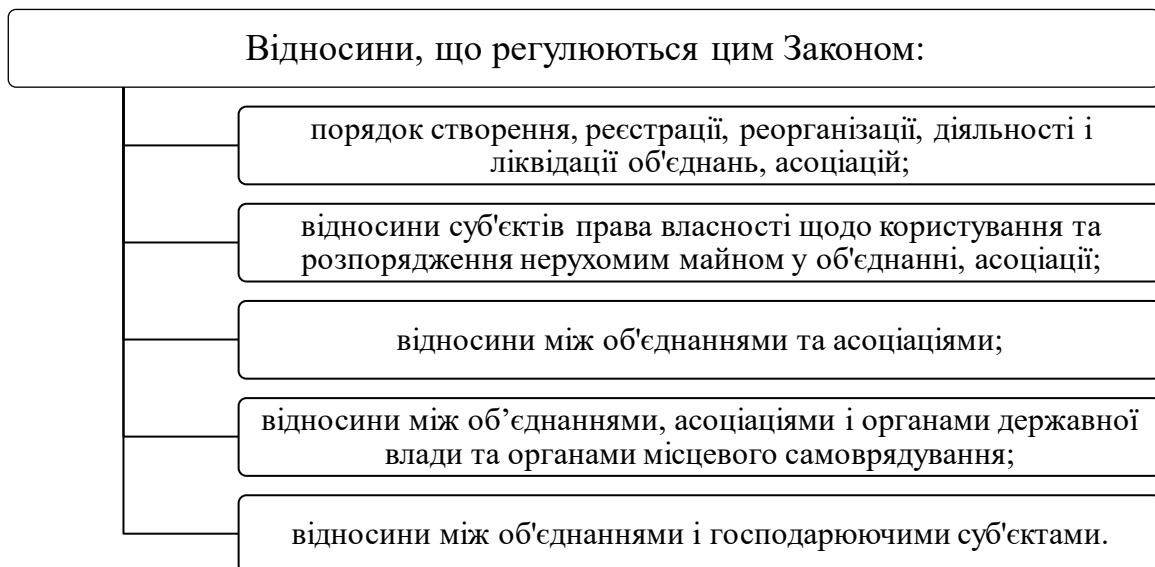


Рис. 1.3 Відносини, що регулюються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [8]

01 липня 2015 року набрав чинності Закон України від 14.05.2015 №417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (Далі за текстом — «Закон №417-VIII»).

У статті 1 Закону №417-VIII наведено терміни, які до його прийняття на рівні закону не мали визначення. Вказане, зокрема, стосується термінів: «багатоквартирний будинок»; «допоміжні приміщення багатоквартирного будинку»; «нежитлове приміщення»; «співвласник багатоквартирного будинку»; «спільне майно багатоквартирного будинку»; «управитель багатоквартирного будинку» та ін [9].

Визначення у Законі згаданих термінів створює умови для вдосконалення правовідносин за участю власників квартир та нежитлових

приміщень у багатоквартирному будинку, оскільки з їх змісту вбачаються чіткі ознаки багатоквартирного будинку, його допоміжних та нежитлових приміщень; у них наводиться перелік спільного майна багатоквартирного будинку. З них однозначно слідує, що власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку є співвласником цього будинку.

Стаття 4 Закону №417-VIII визначає суб'єктів права власності у багатоквартирному будинку, до яких віднесено фізичних та юридичних осіб, територіальні громади, державу.

Отже, за Законом №417-VIII суб'єктами права власності є в тому числі територіальні громади та держава, а відтак, у разі належності їм на праві власності квартир чи нежитлових приміщень, вони також є співвласниками багатоквартирного будинку (його спільного майна) та на рівні з іншими суб'єктами наділяються передбаченими Законом правами і обов'язками.

Частиною першою статті 5 Закону №417-VIII встановлено, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників. Суть спільної сумісної власності розкрито у статті 368 Цивільного кодексу України, згідно якої такою власністю є спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності. Отже співвласники, будучи власниками спільного майна багатоквартирного будинку, не мають конкретно визначеної частки у праві власності на таке майно.

У частині п'ятій статті 5 Закону №417-VIII визначено, що замовник будівництва або попередній власник будинку зобов'язаний передати один примірник технічної документації на будинок згідно з переліком, визначеним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства, співвласникам в особі їх об'єднання або особі, уповноваженій співвласниками у передбаченому цим Законом порядку. У разі якщо об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не створено та уповноважену особу не визначено, примірник технічної документації на

будинок передається управителю, якщо його обрано відповідно до закону [9].

Слід зазначити, що пунктом 1.2. Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, які затверджені наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76, визначено перелік технічної документації постійного зберігання [10].

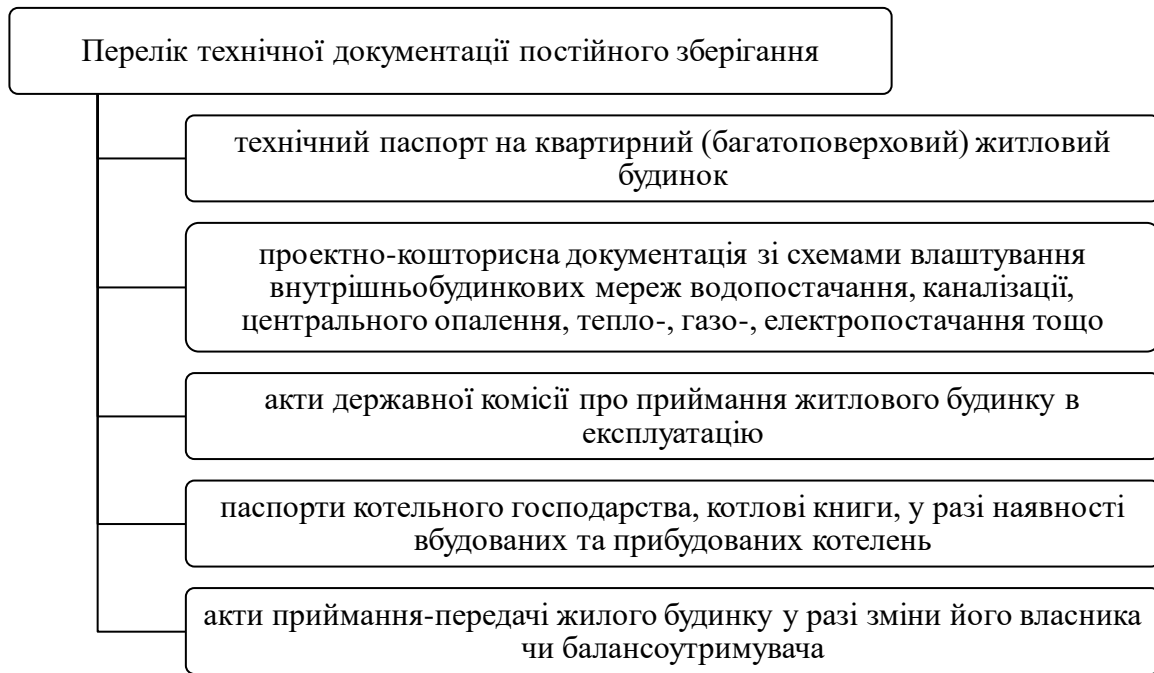


Рис. 1.4 Перелів технічної документації постійного зберігання

У статті 6 Закону №417-VIII наведено перелік прав співвласників багатоквартирного будинку. Слід зауважити, що такий перелік не є вичерпним і, відповідно, співвласники можуть користуватися іншими правами. Стаття 7 Закону №417-VIII присвячена обов'язкам співвласників багатоквартирного будинку. Новелою цієї статті є встановлення у її другій частині правила, відповідно до якого кожен співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника.

Крім того, у третій частині цієї ж статті передбачається, що у разі

відчуження квартири чи нежитлового приміщення новий власник набуває усіх обов'язків попереднього власника як співвласника. При цьому, варто пам'ятати, що відповідно до статті 1 Закону №417-VIII часткою співвласника є частка, яку становить площа квартири та/ або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [9].

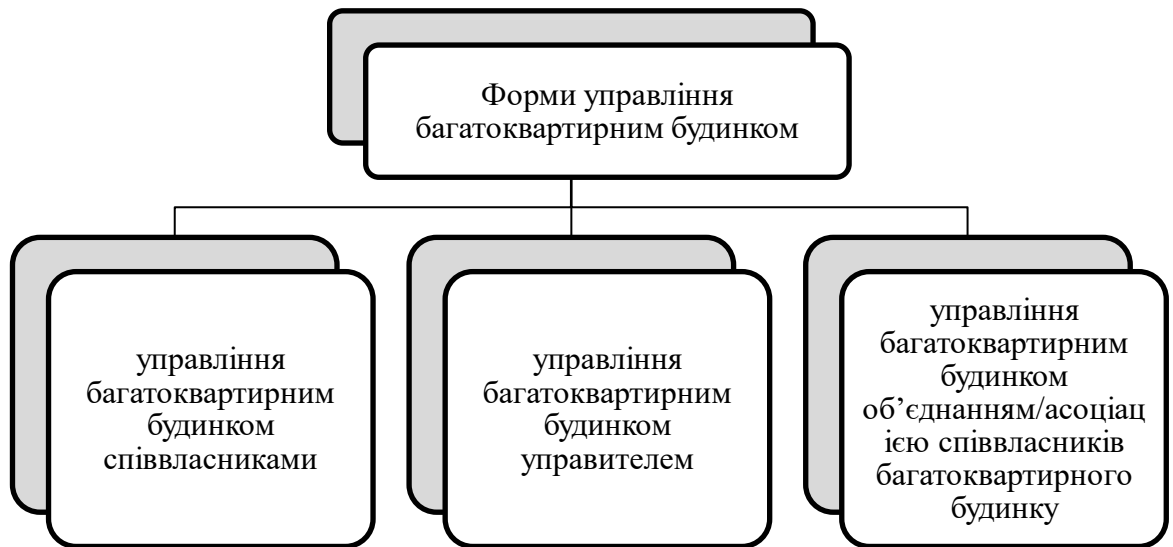


Рис. 1.5 Форми управління багатоквартирним будинком, перелічені у статті 9 Закону №417-VIII

При цьому, за загальним правилом, встановленим статтею 9 Закону №417-VIII, управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками, а у випадку прийняття ними відповідного рішення — управителем чи об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Також стаття 10 Закону №417-VIII наводить перелік повноважень зборів співвласників, який, однак, не є вичерпним. Тому, збори співвласників можуть прийняти і інші рішення щодо управління багатоквартирним будинком.

Відповідно до статті 10 Закону №417-VIII рішення співвласників оформляється протоколом, за формою затвердженою центральним органом

виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики. Зазначена норма є імперативною, тому відповідні рішення співвласників необхідно буде оформляти виключно за формою, затвердженою Мінрегіоном. Станом на сьогодні був прийнятий Наказ Мінрегіону №203 від 25.08.2015р. «Про затвердження форми Протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку» [11].

Також Закон №417-VIII передбачає письмове опитування, суть та порядок проведення якого наведено у статті 10. Стаття Закону №417-VIII передбачає проведення письмового опитування, зокрема, шляхом власноручного заповнення співвласниками листків опитування. При цьому, Законом не передбачено затвердження якоїсь конкретної форми для листків опитування, проте чітко визначено, що у них необхідно зазначати.

У свою чергу, в пункті 8 частини першої статті 1 Закону №417-VIII наводиться визначення поняття «управління багатоквартирним будинком» — вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Управитель багатоквартирного будинку — фізична особа-підприємець або юридична особа — суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб [9].

Згідно частини першої статті 11 Закону №417-VIII, управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України (стаття 11 Закону №417-VIII).

Варто пам'ятати, що спеціальним законом, який регулює надання

житлово-комунальних послуг, є Закон України «Про житлово-комунальні послуги». У системі житлово-комунальних послуг доцільно виокремити різні види послуг [12], які можна поділити на дві групи: комунальні послуги та послуги з обслуговування житла.

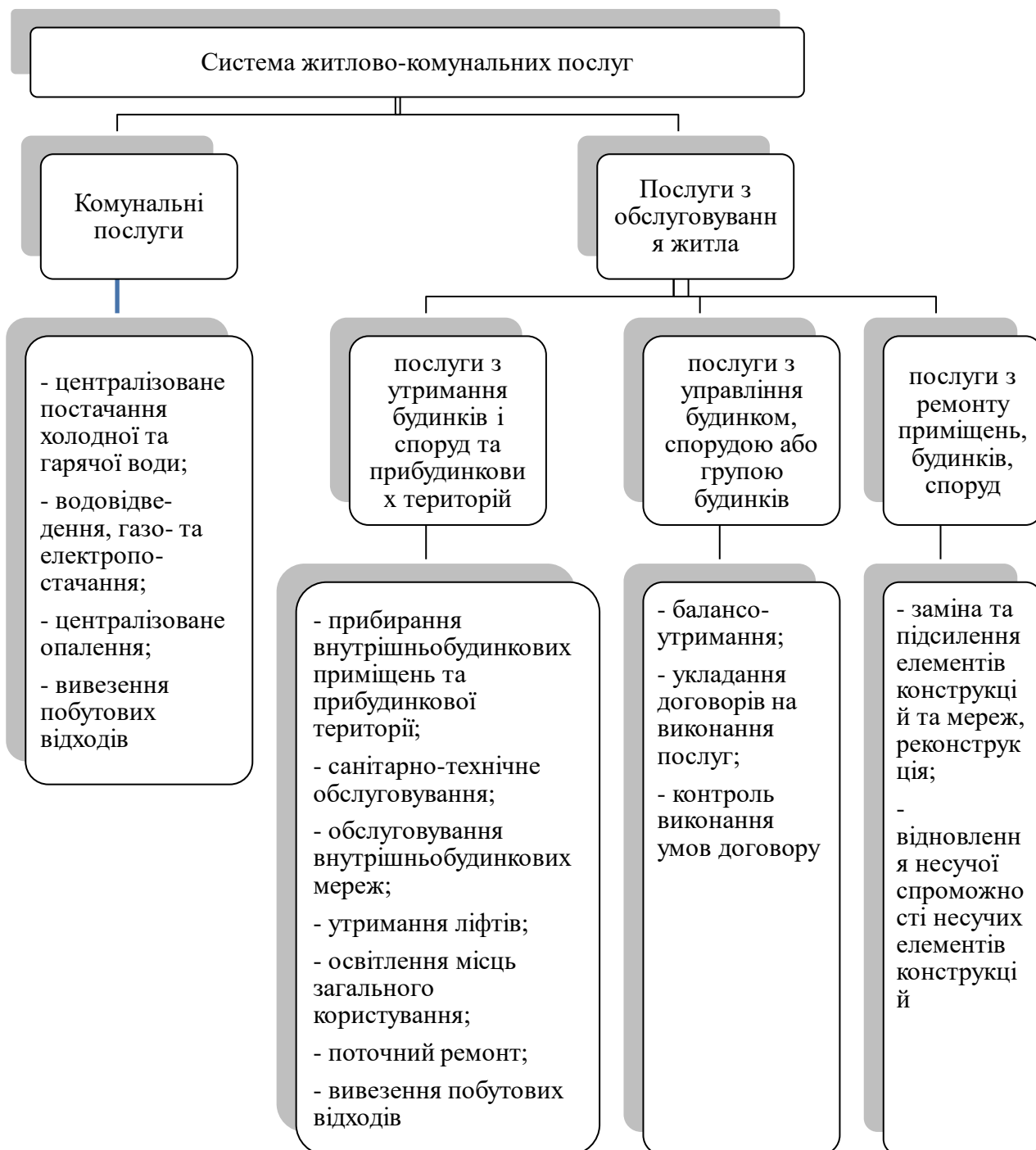


Рис. 1.6 Види житлово-комунальних послуг у відповідності до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [12]

1.3 Організаційні основи управління об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

ОСББ — об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. ОСББ називають по-різному: й громадською організацією, й органом самоорганізації населення, й альтернативою ЖЕКу, й «колгоспом» у будинку. Насправді ОСББ — це єдиний механізм, за допомогою якого власники житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть спільно володіти, користуватися і здійснювати управління будинком загалом. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначає термін ОСББ так:

«Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання) — юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна» [8].

Об'єднання створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

В одному житловому комплексі може бути створене тільки одне об'єднання.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння членам об'єднання в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання [13].

Об'єднання може здійснювати господарську діяльність для забезпечення власних потреб безпосередньо або шляхом укладення договорів з фізичними чи юридичними особами.

Об'єднання є юридичною особою, яка створюється відповідно до закону, має печатку із своїм найменуванням та інші необхідні реквізити, а також розрахункові рахунки в установах банку.

Єдину можливість реалізувати своє право власності не тільки на окрему квартиру, а й на будинок загалом, дає об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або, як його називають у Європі, кондомініум. На жаль, поширенню об'єднань стає на заваді недосконала законодавча база, а подекуди й спротив на місцях.

Прикметною рисою житлово-комунальних послуг є те, що це послуги «колективного» споживання. Тому для забезпечення якості надаваних послуг та беззбиткової діяльності житлово-комунальних підприємств потрібні ефективні механізми, які узгоджували б інтереси споживачів житлово-комунальних послуг у багатоквартирному будинку [14].

ОСББ – специфічна неприбуткова організація, яка відрізняється від інших неприбуткових організацій і такого їх різновиду, як об'єднання громадян, в основному наявністю спільного майна – житлового комплексу, для обслуговування якого вони й створюються [13]. Тому членство в них не може бути добровільним, а розмір членських внесків – меншим, ніж потрібно для утримання будинку. Невирішеними залишаються питання ліквідації таких організацій і невластиві для інших неприбуткових організацій проблеми забезпечення технічного стану будинку, його поточного та капітального ремонту, утримання земельної ділянки, взаємовідносин з постачальниками комунальних послуг (енергії, води, тепла, обслуговування ліфтів, санітарної очистки міст), а також з бюджетом щодо отримання мешканцями субсидій і пільг тощо.

ОСББ створюються досить швидкими темпами, їх діяльність дедалі більше забезпечується законодавчо, хоча існує досить багато проблем

правового характеру і з оподаткуванням. Динаміку кількості ОСББ у 2000–2019 рр., за даними Державної служби статистики [15], наведено в таблиці 1.2. Дані 2015 р. не є показовими у зв'язку з особливим статусом окремих територій України.

Таблиця 1.2

Динаміка кількості ОСББ в Україні (на початок відповідного року)

Рік	Кількість ОСББ	Абсолютний приріст	Темпи Зростання, %	Базові темпи зростання, %
2000	1128	-	-	-
2001	1500	372	132,9	132,9
2002	1698	198	113,2	150,5
2003	2183	485	128,6	193,5
2004	2778	595	127,3	246,2
2005	3631	853	130,7	321,8
2006	4362	731	120,1	386,7
2007	5376	1014	123,2	476,6
2008	7014	1638	130,5	621,8
2009	8750	1736	124,75	775,71
2010	10329	1579	118,05	915,7
2011	11956	1627	115,75	1059,9
2012	13872	1916	116,03	1229,8
2013	15018	1146	108,3	1331,4
2014	16213	1195	107,96	1437,3
2015	15992	-221	98,64	1417,73
2016	17109	1117	106,99	1516,76
2017	26080	8971	152,43	2312,06
2018	27999	1919	107,36	2482,18
2019	29916	1917	106,85	2652,13

Таким чином, процес створення ОСББ в Україні здійснюється

поступово, абсолютний приріст збільшився з кількох сотень до тисячі об'єднань за рік і має тенденцію до зростання.

Запорізька область дійсно є на сьогодні однією із лідерів руху ОСББ, входить в першу п'ятірку по кількості створених ОСББ, на сьогодні це вже понад 1700 ОСББ в області, з них – 1011 у місті станом на 01.11.2019. Приріст загально-річний в середньому десь 5-6 %. Був один період, коли приріст склав 13%.

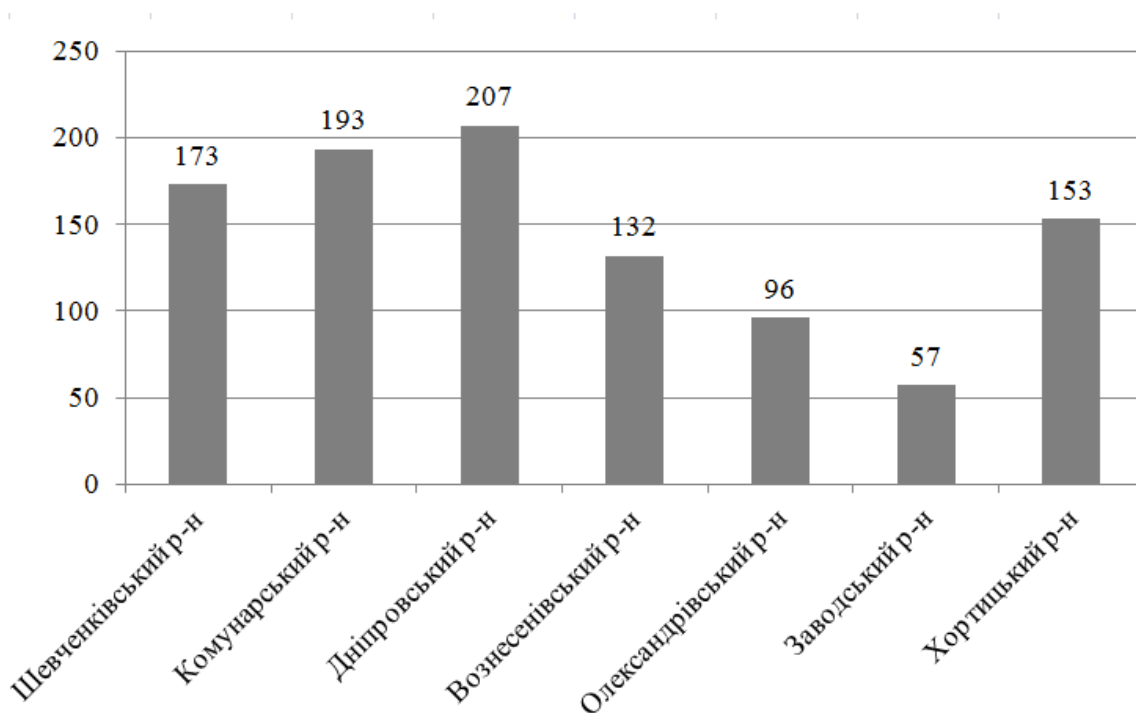


Рис. 1.7 Кількість створених ОСББ у м. Запоріжжі за районами

Об'єднання бувають різні: з високою і низькою активністю мешканців; досить багаті й такі, що не мають коштів для виживання і на поточний ремонт; з великим досвідом самостійного господарювання, створені на базі ЖБК; новачки. Більшість ОСББ формуються в одному будинку, але інколи об'єднують кілька будинків.

Завдання об'єднань співвласників багатоквартирних будинків полягає не тільки у вирішенні питань власності на житло та управління будинком, а й

у демонополізації замовлення на житлово-комунальні послуги. Проте ця форма управління житлом не розвиватиметься відповідними темпами, доки для ОСББ не будуть створені умови найбільшого сприяння. Для цього необхідно покращити законодавче забезпечення та допомогу держави, гарантувати можливість їх виживання та відповідні права в боротьбі з боржниками.

На початку 2015 р. під загрозою перебував сам факт існування ОСББ в Україні, коли їх виключили зі складу неприбуткових організацій, прийнявши наприкінці 2014 р. зміни до III розділу ПКУ. Кілька місяців тривала боротьба за скасування цих змін, у ній брали участь Національна рада з питань створення та функціонування ОСББ, Спілка власників житла України, інші громадські організації, мешканці ОСББ та ЖБК. Телеграми представникам влади, виступи по радіо і телебаченню, інтернет-голосування, мітинги, публікації у пресі, в тому числі центральній, – це неповний перелік заходів, які вплинули на прийняття законопроекту №1892, який відновив неприбутковий статус ОСББ та ЖБК.

Нова редакція ПКУ (п. 133.4) звільняє неприбуткові організації від сплати податку на прибуток, у тому числі від комерційної діяльності (здачі приміщень в оренду) [1].

Необхідно зазначити, що на сьогодні вирішеним є одне з найпроблемніших питань діяльності та оподаткування ОСББ – про незастосування до них податку на додану вартість, тому що у них немає об'єкта оподаткування [8]. Згідно з п. 185.1 ст. 185 ПКУ, об'єктом оподаткування ПДВ є операції з поставки товарів (робіт, послуг). ОСББ забезпечують власне функціонування і нікому послуги не надають (крім послуг з надання в оренду майна).

Питання оподаткування ОСББ податком на додану вартість вирішувалося Національною радою з питань створення та забезпечення функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків при Кабінеті Міністрів України навесні 2012 р. У результаті Міністерство

фінансів України підписало Лист від 05.07.2012 р. № 31-08310-3-8/4638, у розробці якого брали участь податкові органи. У ньому визначено, по-перше, що в ОСББ немає об'єкта оподаткування ПДВ за всіма комунальними послугами, незалежно від порядку їх оплати власниками житлових і нежитлових приміщень: безпосередньо на рахунки комунальних підприємств чи на рахунок об'єднання з подальшим перерахуванням коштів відповідним підприємствам. Тільки в разі встановлення об'єднанням для мешканців плати за перерахування коштів вона стає об'єктом оподаткування ПДВ. По-друге, у Листі чітко визначено відсутність об'єкта оподаткування за всіма надходженнями на утримання та ремонт будинку: «Кошти, що надходять на банківський рахунок об'єднання від власників житлових і нежитлових приміщень для компенсації витрат на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності об'єднання, не підпадають під визначення об'єкта оподаткування ПДВ» [16].

Операціями надання послуг в ОСББ та ЖБК є виключно послуги з оренди, і тільки вони можуть бути об'єктом оподаткування ПДВ, але реєструватися платниками ПДВ об'єднання повинні тільки тоді, коли обсяг доходів від цих операцій протягом останніх дванадцяти календарних місяців перевищить законодавчо встановлену межу, що нині є малоімовірним. Діяльність ОСББ, яка підлягає оподаткуванню, обліковується на загальних підставах за принципом першої події.

Однією з проблем діяльності ОСББ залишається питання власності та майна об'єднання. Під час приватизації квартири її власник набуває права власності на пропорційну частку допоміжних приміщень і конструктивних елементів будинку, але реалізувати його можна тільки після створення об'єднання співвласників. З одного боку, колективним власником багатоквартирного будинку виступають його мешканці, які створили об'єднання, а з іншого – будинок не є майном чи власністю об'єднання, яким воно може відповідати за своїми зобов'язаннями.

Проблематика реформування житлово-комунального господарства

призвела до появи в законодавстві терміна «балансоутримувач», але до чужої власності його застосовувати не можна. Це поняття прийшло із соціалістичних часів, коли житловий фонд, підприємства та інші об'єкти перебували у власності держави і розподілялися на баланси відповідних підприємств та організацій. Для ринкової економіки це поняття не зовсім підходить, воно не поширене у світі та не відповідає українському законодавству [17].

Останнім часом до розгляду неодноразово подавалися законопроекти, в яких пропонується замінити у відповідних законах поняття «балансоутримання» на «прийняття будинку в управління». Отже, в ОСББ житловий будинок необхідно приймати в управління, а в бухгалтерському обліку обліковувати не на балансі, а поза балансом, згідно з принципом автономності в бухгалтерському обліку [18] та п. 3 ст. 1030 ЦКУ, в якому зазначено, що «майно, передане в управління, повинно бути відокремлене від іншого майна засновника управління та від майна управителя» [3]. Інше майно, в тому числі отримане від органів місцевої влади (обладнаний дитячий майданчик, комп'ютер тощо), можна брати на баланс об'єднання.

Оскільки основа створення ОСББ – наявність майнової бази та необхідність утримання житлового будинку, тому в об'єднанні не може бути добровільного членства, адже необхідною є участь у всіх видатках тих співвласників, які не є його членами. Саме тому у змінах до Закону «Про ОСББ» у 2015 р. скасовано поняття членства в ОСББ і зазначено однакові умови для всіх співвласників.

Одне з головних завдань ОСББ – управління житловим комплексом. Законодавством визначено поняття «управителя майном», якого обирає власник (ст. 1029, 1032 ЦКУ) [3]. ОСББ як колективний власник житлового комплексу може залучати найманого управителя для управління своїм майном, а може здійснювати управління власними силами. В останньому випадку управителем ОСББ є саме ОСББ. Нерозуміння цього призвело до певних законодавчих помилок, зокрема, щодо необхідності укладання

договорів між членами об'єднання та управителем будинку, вважаючи в цьому випадку управителем будинку обраного голову правління. Нині всі, чия діяльність пов'язана з функціонуванням ОСББ, розуміють помилковість цієї норми, тому запропоновані зміни до Закону «Про ОСББ» і містять відповідну норму. А от договори з орендарями укласти необхідно.

Важлива проблема діяльності ОСББ – утримання будинку за рахунок власних коштів. Основними доходами ОСББ є внески співвласників, крім того, об'єднання може отримувати кошти від надання в оренду майна, іншої комерційної діяльності, цільового фінансування з бюджету (переважно у вигляді субсидій і пільг окремим категоріям громадян, коштів на проведення капітальних ремонтів), а також від інших фізичних та юридичних осіб [19].

Розмір доходів не може бути меншим, ніж потрібно для забезпечення управління будинком та його утримання. Він встановлюється в кошторисі доходів і витрат, який затверджується та переглядається кожного року. Нині ОСББ самостійно розраховують розмір плати за утримання будинку на загальних зборах і затверджують його у визначеному порядку. Питання надання субсидій і пільг громадянам у межах за значених ОСББ внесків було вирішено завдяки внесенню змін до ст. 22 Закону №417-VIII: «З метою надання населенню, що проживає в багатоквартирних будинках, у яких створено об'єднання, пільг та субсидій для відшкодування витрат на оплату комунальних послуг визначається розмір внесків (платежів) на відповідні потреби, затверджений загальними зборами об'єднання, але не більше найвищого у відповідному населеному пункті тарифу на відповідні комунальні послуги, встановленого відповідним державним органом або органом місцевого самоврядування для суб'єктів господарювання» [9].

Проблема покриття витрат ОСББ за рахунок власних коштів підсилюється суперечностями між вимогами законодавства і реаліями економіки, з одного боку, та необхідністю затверджувати рівні витрат і доходів на загальних зборах – з іншого. При законодавчому підвищенні рівня мінімальної заробітної плати у країні, зростанні тарифів на вивезення сміття,

обслуговування ліфтів тощо члени ОСББ повинні проголосувати за відповідне підвищення витрат, але їх ніхто не може змусити [20].

Розрахунки з членами об'єднання здійснюються за складнішою схемою, ніж в інших неприбуткових організаціях, адже їх внески складаються з багатьох складових: оплати утримання будинку, в тому числі обслуговування ліфтів та вивезення сміття, комунальних послуг, капітального ремонту, додаткових внесків на створення спеціальних фондів тощо. При цьому частина внеску може відшкодуватися державою у вигляді субсидій і пільг. Нині вирішено питання укладання прямих договорів населення з відповідними підприємствами комунального господарства, що звільняє ОСББ як від розрахунків з такими комунальними підприємствами, так і від боротьби з боржниками по оплаті цих комунальних послуг, для якої в ОСББ практично немає важелів.

Проблема неплатежів мешканців в ОСББ стоїть навіть гостріше, ніж у житлово-комунальному господарстві в цілому, тому що боржника в ОСББ повністю утримують його сусіди. У цьому сенсі оплата комунальних послуг безпосередньо постачальникам – один з шляхів подолання заборгованості, бо вони можуть припинити надання своїх послуг. Щодо заборгованості співвласників перед ОСББ за утримання будинку, то єдиним ефективним методом боротьби з неплатниками є звернення до суду або нотаріуса. Суди нерідко вирішують такі справи на користь ОСББ, але стягнення боргів виконавча служба нерідко не здійснює роками у зв'язку з відсутністю в боржників коштів і майна. У більшості співвласників майном є тільки їхня квартира, тому порушується норма Закону України «Про виконавче впровадження», у ст. 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 ст. 63 описано порядок звернення стягнення на будинок або квартиру боржника. У багатьох країнах постсоціалістичного простору проблему неплатежів вирішено саме зверненням стягнення на квартиру.

Водночас у нинішніх умовах стрімкого зростання тарифів на житлово-комунальні послуги населення може опинитись у безвихідному становищі [21].

Створення ОСББ – це одна з форм самоврядування населення, і тут багато чого залежить як від кваліфікації та енергійності голови правління, так і від активності і толерантності членів ОСББ. При недобросовісному голові правління у мешканців виникає багато проблем, пов'язаних як із зниженням рівня обслуговування будинку, так і з можливими зловживаннями. На практиці проблеми частіше виникають у голів, бо ця робота вимагає самовіддачі, терпіння і високої кваліфікації. Отже, істотні недоліки в діяльності ОСББ породжуються так званим людським фактором: невідповідністю населення та складністю вибору ефективного голови правління.

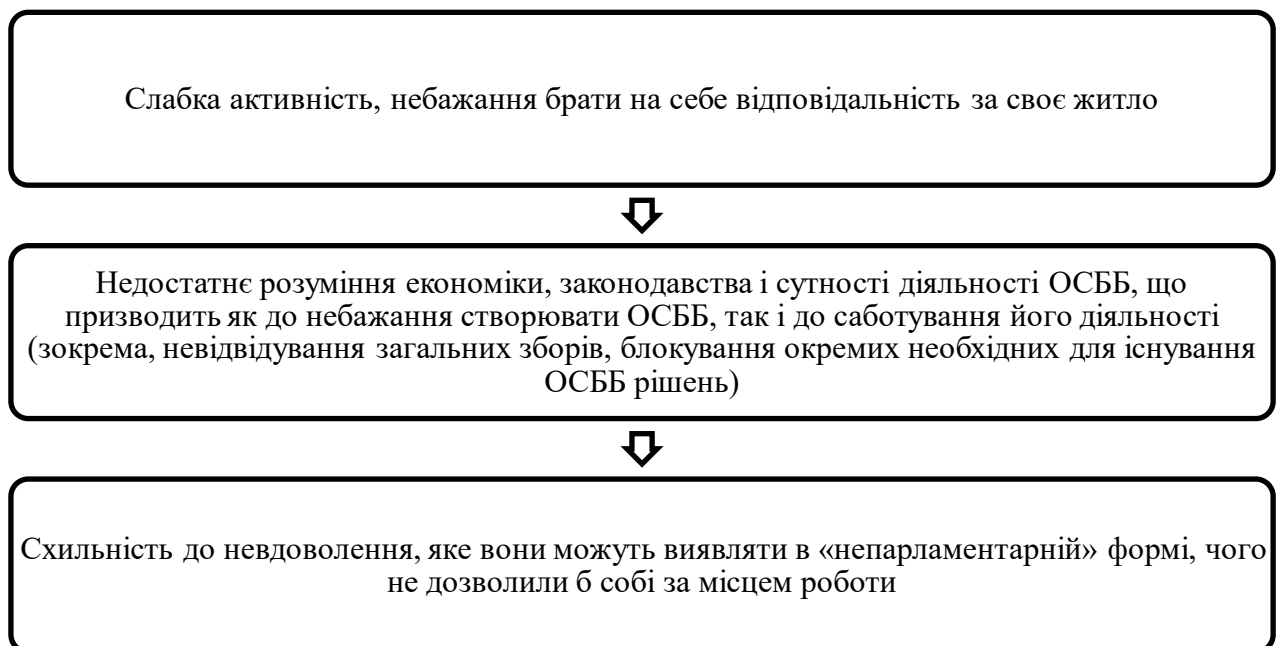


Рис. 1.8 Негативні риси людей, що стають на ваді створення ОСББ

Голова правління, по-перше, повинен бути енергійним, відповідальним, мати активну життєву позицію; по-друге, мати високий рівень

професіоналізму, тому що вимушений займатися технічними, економічними, юридичними питаннями; по-третє, поєднувати силу характеру і терпіння для вирішення проблем з окремими співвласниками, податковими органами, які періодично висувають додаткові вимоги до ОСББ, а також з місцевими органами влади, які не завжди йдуть назустріч ОСББ. Необхідно додати ще таку якість, як людяність, – як правило, достойний голова є небайдужим до проблем мешканців будинку, приділяє увагу малозабезпеченим, ветеранам.

Необхідно проводити навчання голів і бухгалтерів ОСББ – як нових, так і працюючих, – щоб вони були в курсі всіх змін у законодавстві. Періодично такі навчальні семінари проводяться громадськими організаціями, інколи – приватними фірмами, але їх кількість недостатня, до того ж обмеженість у коштах стає для ОСББ перешкодою для відвідування платних семінарів.

Вирішення проблем управління житловими будинками ОСББ лежить у тому числі у площині створення інституту професійних управителів житла, яким об'єднання могло б передати всі функції з обслуговування будинку, обліку, звітності, самостійно вирішуючи тільки принципові моменти, які потребують скликання загальних зборів або правління. В Україні нині існують окремі компанії з управління житлом, курси з підготовки управителів житла, але цього недостатньо для вирішення питань управління житлом у країні в цілому.

І нарешті, важливою є така проблема, як відсутність коштів на капітальний ремонт будинку, особливо у старих будинках. Збирання таких коштів здійснюється роками за умови прийняття відповідного рішення загальними зборами, але знецінення зібраних грошей відбувається швидше, ніж їх накопичення. До того ж зберігання коштів на депозитних рахунках може бути ризикованим у зв'язку з ненадійністю банківської системи.

Таким чином, особливості діяльності ОСББ (та ЖБК) полягають у такому:

- ОСББ – неприбуткові організації; їх діяльність не є господарською,

оскільки здійснюється не з метою отримання прибутку і слугує господарським забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів. ОСББ та ЖБК можуть здійснювати комерційну діяльність, яка за останньою редакцією ПКУ не оподатковується.

- Від інших неприбуткових організацій та об'єднань громадян ОСББ відрізняються наявністю спільного майна, обов'язком співвласників будинку брати участь у його утриманні незалежно від членства в об'єднанні, неможливістю довільної ліквідації об'єднання.

- Управителем об'єднання є саме ОСББ (а не голова правління), якщо об'єднання не залучає найманого управителя.

- ОСББ і ЖБК у межах основної діяльності не надають послуги, які є об'єктами оподаткування ПДВ.

- Діяльність ОСББ має спільні риси з ЖКГ – це необхідність обслуговування будинку, розрахунків з мешканцями, постачальниками комунальних послуг, бюджетом в частині субсидій і пільг.

- В ОСББ складна система розрахунків: з мешканцями – за різними видами платежів, частина з яких покривається за рахунок субсидій і пільг; з постачальниками комунальних послуг, вартість яких відшкодовується за рахунок плати за утримання будинку (вивезення сміття, обслуговування ліфтів, дезінсекція тощо); з іншими службами (пожежною охороною, аварійного та сантехнічного обслуговування тощо); з бюджетом щодо субсидій, пільг та інших трансферів у разі їх наявності; з орендарями тощо.

Проблеми діяльності ОСББ можна поділити на три групи: вирішені; ті, що перебувають на стадії вирішення; невирішені та нові, які постійно виникають.

До вирішених проблем відносяться: неоподаткування податками на додану вартість і прибуток, утримання житлового будинку поза балансом згідно з принципом автономності в бухгалтерському обліку, можливість визначати розмір внесків на утримання будинку на загальних зборах і замінювати загальні збори в разі відсутності кворуму письмовим

опитуванням тощо. У 2015 р. вирішено питання щодо обов'язковості членства в об'єднанні; скасування поняття «балансоутримувач» для ОСББ; неукладання договорів з членами об'єднання; надання субсидій і пільг у межах внесків на утримання будинку, встановлених загальними зборами (але не більших, ніж максимальний тариф, прийнятий у населеному пункті).

До проблем, які перебувають на стадії вирішення, можна віднести питання майна ОСББ, у тому числі власності на землю, яку законодавчо вже закріплено за ОСББ, але не визначено механізм документального оформлення цього права.

Невирішеними проблемами є питання неплатежів населення, недостатньої допомоги місцевих органів влади, практичної неможливості зібрати кошти на капітальний ремонт будинку в умовах економічної невизначеності, необхідності платити різницю, яка виникає при оплаті тепла та води за квартирними лічильниками (або за 1 кв. м площі) і за загальними лічильниками по будинку (під'їзду), відсутності інституту управителів житлових будинків, який би надавав можливість ОСББ передавати функції управління та обслуговування будинку кваліфікованому управителю. При цьому постійно виникають нові проблеми: вимоги надавати органам статистики невластиву звітність («1-заборгованість», «1-житлофонд»), відсутність механізму доступу ОСББ та ЖБК до інформації про кількість зареєстрованих осіб у квартирі після передання паспортної картотеки до Державної міграційної служби тощо.

Найбільш проблемним нині є питання внесення змін до ПКУ щодо розподілу майна неприбуткової організації в разі припинення її державної реєстрації, тому що чинна редакція не враховує специфіку ОСББ і ставить під загрозу їх неприбутковий статус [1].

Людський фактор, зі свого боку, постійно проявляється у площині протидії як створенню ОСББ, так і розвитку цієї форми господарювання та самоврядування. Щодо перспектив розвитку ОСББ в Україні треба зазначити, що ця діяльність дістає широку підтримку громадськості та великої кількості

ентузіастів-активістів, завдяки чому, зокрема, було відновлено неприбутковий статус ОСББ, скасовано вимоги щодо сплати ПДВ і у 2015 р. прийнято істотні зміни до Закону «Про ОСББ».

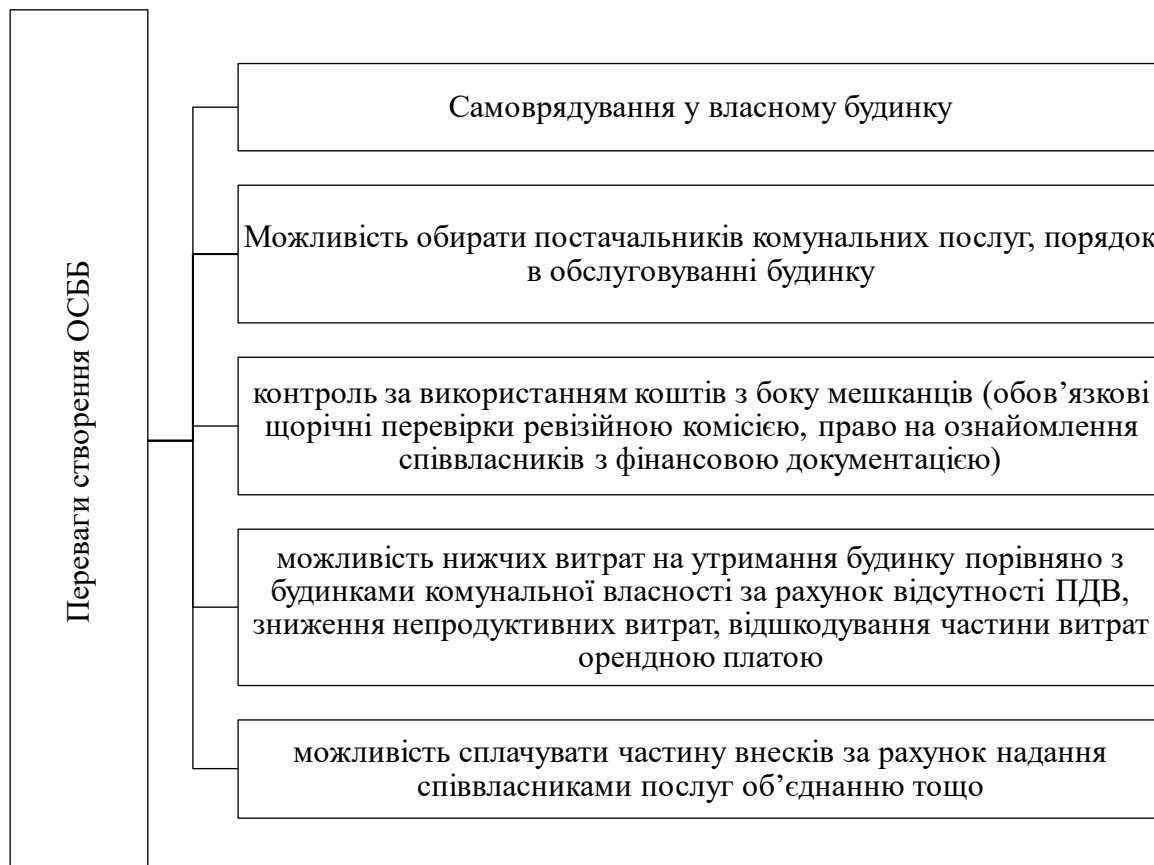


Рис. 1.9 Переваги створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

В будинках ОСББ, як правило, краще підтримується порядок, створено затишок у під'їздах, доглянуто прибудинкову територію. При цьому активність і відповідальність співвласників підвищуються, реалізується їх право на частину спільної власності, кожен отримує право на прийняття рішення щодо свого житла.

Основними проблемами щодо створення ОСББ в Україні можна визначити наступні: труднощі в доступі ініціативної групи до інформації про склад співвласників багатоквартирного будинку – власників квартир;

неефективні витрати на створення та діяльність ОСББ у невеликих багатоквартирних будинках; систематичні неправомірні відмови місцевих органів Державної фіскальної служби України у включенні ОСББ до Реєстру неприбуткових організацій (установ), висування необґрунтованих вимог до статутних документів ОСББ; перешкоджання/зволікання в передачі ОСББ технічної документації щодо будинку; спроби змусити ОСББ погоджувати розмір внесків з органами місцевого самоврядування (для надання пільг і субсидій на житлово-комунальні послуги співвласникам ОСББ); недостатня визначеність статусу майна ОСББ як юридичної особи тощо.

Одним із напрямків підвищення якості житлово-комунальних послуг в Україні може стати створення конкуренції серед підприємств цієї сфери на основі запровадження альтернативних організаційних форм обслуговування житлового фонду, поглиблення децентралізації управління, формування комплексної законодавчої бази та імплементація інноваційних технологій діяльності. Таким чином, впровадження нових форм обслуговування житлового фонду є пріоритетним напрямком житлово-комунальної реформи в Україні, що відповідає системній трансформації функціонування і розвитку національної економіки та всебічному використанню ринкового механізму господарювання [22].

1.4 Європейський досвід розвитку об'єднання співвласників багатоквартирних будинків

ОСББ є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання в Україні, виникнення якої пов'язано, насамперед, із питаннями права власності на житло, управління та обслуговування житла. Саме створення такого об'єднання дозволяє власникам житла самостійними зусиллями спільно вирішувати питання щодо належного утримання та

використання майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів. Створення ОСББ у межах єдиного комплексу нерухомого майна, що включає земельні ділянки і розташовані на них житлові будинки, є також одним із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є юридичною особою, створеною для ефективної реалізації прав співвласників загальної сумісної власності будинку. Проте ОСББ не є ні громадською організацією, ні органом самоорганізації населення і не є суб'єктом підприємницької діяльності – це окрема категорія юридичних осіб,

ОСББ як юридична особа має власний статут, і відносини між його членами, а також між ними і самим об'єднанням регулюються статутом ОСББ. ОСББ, як юридична особа, може отримувати кредит на проведення ремонтів, встановлення лічильників, облаштування при будинкової території тощо. Цю прибудинкову територію у свою власність може отримати тільки ОСББ, у той час як власники квартир – співвласники будинку такої можливості не мають.

Слід підкреслити, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку має визначені законом повноваження щодо прийняття рішень з питань володіння, користування і розпорядження спільним майном у такому будинку.

При виборі орієнтирів для порівняльного аналізу та розробки рекомендацій щодо перспектив розвитку ОСББ в Україні доречно звернутися до досвіду країн Східної Європи, які, як і Україна, зробили перехід від директивного управління плановим народним господарством до ринкової економіки.

У загальному комплексі проблем ринкових перетворень в країнах Центральної та Східної Європи житловий сектор спочатку опинився на периферії реформ. З одного боку, це пояснюється тим, що вся увага була

зосередже на пріоритетних завданнях лібералізації економіки, створення багатоукладних форм власності, ринку праці, капіталу та інших структур адекватних ринку. З іншого – у ряді держав певні зміни в житловому господарстві почали відбуватися ще до переходу до ринку. Перехід до ринкової економіки викликав у всіх країнах регіону необхідність суттєвого перегляду житлової політики [23].

Зараз в Європі спостерігаються трансформація житлового фонду і зміна форм власності. У більшості країн це не тільки і не стільки приватизація, що пройшла в країнах Східної Європи, скільки передача багатоквартирних муніципальних будинків іншим домовласникам цілком.

Європейська практика показує, що основні аспекти ведення житловокомунального господарства слід зазначати у нормативно правових актах, для обов'язковості їх виконання та захисту інтересів усіх сторін. Так, наприклад, оскільки житловий фонд зношується, то велика увага приділяється питанням проведення його ремонту та реконструкції.

Контроль за приватними фірмами, залученими для технічного обслуговування і ремонту житла та комунальних споруд, здійснюється за допомогою системи ліцензування, податкового регулювання та договірних цін.

Найбільший досвід та успіх у розвитку ОСББ має Естонія, чия влада обрала самий радикальний спосіб реформування ЖКГ – повну його приватизацію, яка тривала 12 років. У 2006 р. був ліквідований останній елемент державної системи ЖКГ – муніципальна служба замовника з управління житловими будинками. Саме управління, як і безпосереднє обслуговування житлового фонду, здійснюється приватним бізнесом вже декілька років до цього. А з 2006 р. функції замовника були повністю передані в приватні руки (у більшості будинків замовником стали самі мешканці або найняті ними фірми). Хоча держава ще володіє деякими стратегічними об'єктами (котельнями, ТЕЦ, тепловими мережами), але управляють ними все ж приватні підприємці. Таким чином, Естонія першою

на території колишнього СРСР завершує повний демонтаж державної системи ЖКГ [20].

Житловий фонд в Естонії зараз практично повністю знаходиться в приватних руках (близько 98 % міських квартир належить приватним особам, кооперативам або фірмам, 2 % – державному соціальному житловому фонду). В абсолютній більшості будинків існують або квартирні товариства (КТ), або житлові товариства (ЖТ).

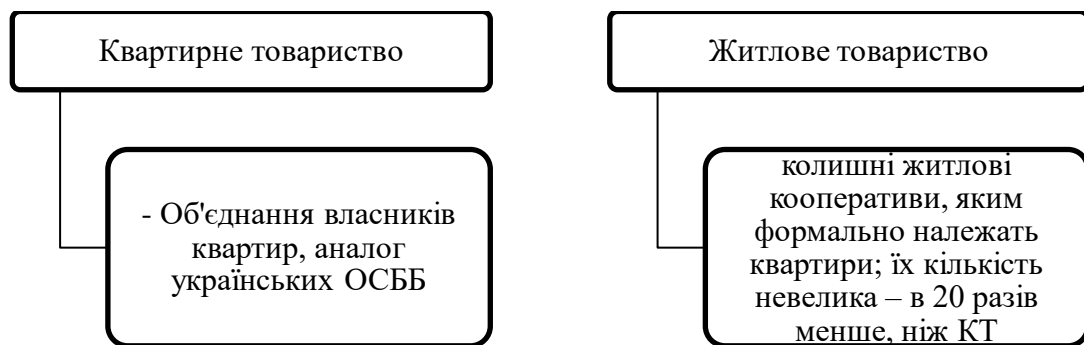


Рис. 1.10 Роз'яснення понять «квартирне товариство» та «житлове товариство»

Ці товариства отримали будинки на баланс і управляють ними, тобто організують утримання і ремонт житлових будівель. Остання обставина принципово відрізняє Естонію від сусідів: у Латвії та Литві питаннями експлуатації житлового фонду досі в основному займається міська влада.

Досліджуючи досвід розвитку житловокомунальних послуг Естонії, необхідно відміти те, що створення інституту квартирних товариств було єдиновірним рішенням для налагодження нормального управління будинками. Характерно, що відразу після появи квартирних товариств витрати з утримання та ремонту житлових будинків різко скоротилися – у середньому не менш ніж на 30–35 %. Поява безлічі незалежних замовників (товариств) стимулювало створення багатоцільового ринку послуг у сфері житлового господарства, породило сильну конкуренцію на ринку

будівельних і ремонтних послуг, де сьогодні діють уже десятки малих, середніх і великих фірм.

Для управління будинком ОСББ наймають спеціалізовані фірми або фізичних осіб, що мають спеціальні ліцензії, які видає (з дозволу Міністерства освіти) Союз кооперативних товариств Естонії випускникам курсів менеджерів. Розподіл функцій між правлінням товариства і керуючим може бути різним. Нерідкі випадки, коли правління взагалі обходиться без керуючого – саме вирішує експлуатаційні та управлінські питання, але доручає спеціалізованій фірмі вивезення сміття та прибирання території. З фірмами, які виграли конкурс на ремонт або обслуговування, правління ОСББ від імені всіх мешканців укладає відповідний договір, в якому встановлюються терміни і обмовляється необхідну якість робіт, а також санкції на випадок невиконання сторонами взаємних зобов'язань. При цьому переваги завжди на стороні замовника, тобто квартирному товариству, яке має право розірвати договір з фірмою або не оплачувати неякісно виконані роботи. Всі претензії повинні бути документально оформлені й обґрунтовані, оскільки фірма-виконавець може оскаржити дії замовника через суд, а той – призначити незалежну експертизу [24].

Квартирні товариства, за законом, є некомерційними підприємствами. Весь одержуваний дохід вони зобов'язані використовувати на утримання і розвиток своєї власності, тобто будівель і споруд.



Рис. 1.11 Передумови виникнення сучасної системи ЖКГ Естонії

Причому все це було об'єднане комплексно – поки мешканці не взяли на себе управління будинком, держава не може скласти з себе цей обов'язок. Головною умовою успіху естонської реформи ЖКГ слід вважати масове створення КТ (ОСББ).

Всі головні, стратегічні питання вирішують загальні збори мешканців, які проводяться не рідше одного разу на рік. Слід зазначити, реформування ЖКГ Естонії через створення ОСББ стало можливе через те, що розмір квартирної плати встановлюють самі мешканці на загальних зборах товариства.

У Польщі створенню ОСББ сприяв Закон «Про власність на житло» від 24.06.1994р., який ввів поняття «житлове товариство», яке повинне самостійно господарювати у своєму будинку, в тому числі дбати про зменшення витрат на споживання комунальних послуг і утримання свого спільного майна.

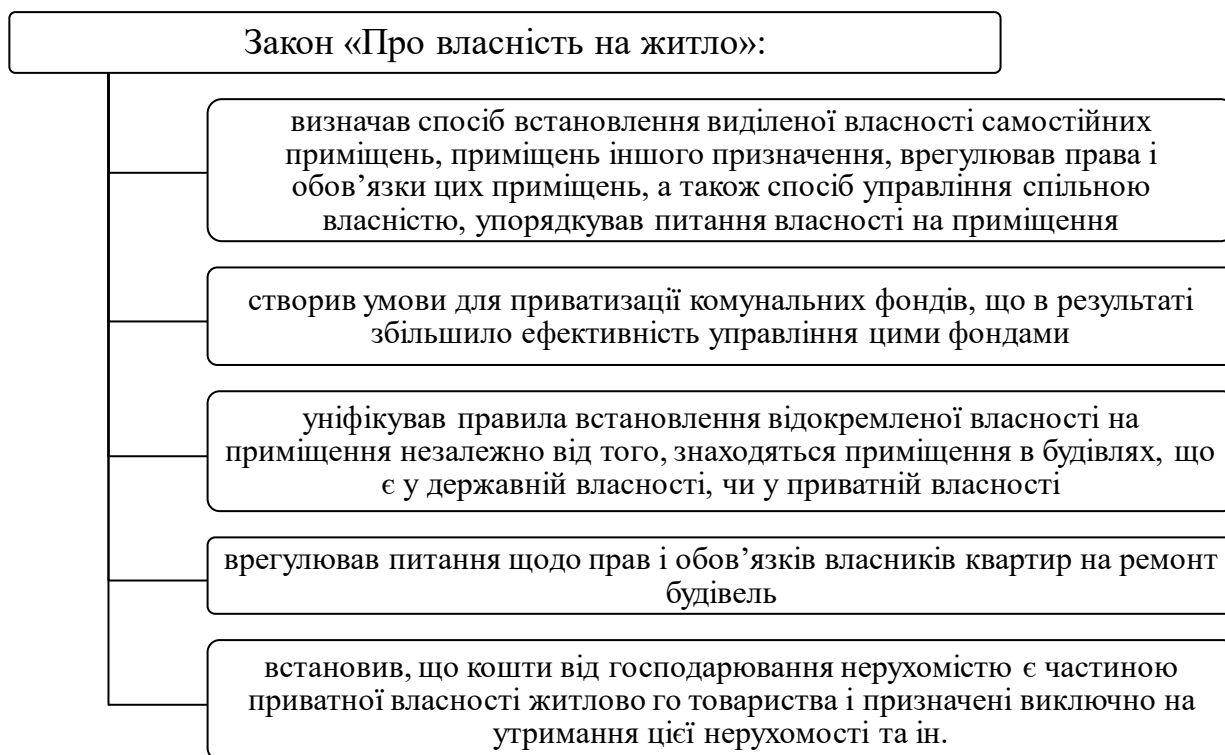


Рис. 1.12 Основні наслідки впровадження Закону «Про власність на житло» у Польщі

За короткий час після прийняття цього Закону у Польщі утворилось понад 80 000 житлових товариств, і продовжує зростати, що означає, що така форма власності стала представницькою в масштабі усього житлового фонду. Понад 15 років існування житлових товариств у Польщі на практиці підтвердило їх ефективність та дієвість [25].

У Литві ринок професійного управління нерухомим майном розвивався в дещо іншому напрямку порівняно з Польщею. Так, через повільне заснування житлових товариств і пасивність мешканців щодо управління спільним майном будинку, місцеві влади перебрали на себе суттєві повноваження з управління багатоквартирними будинками, та переважно саме вони призначають управителів – управляючі компанії, комунальної чи приватної форми власності.

У Фінляндії 1,4 мільйона будинків об'єднані в 70 000 акціонерних товариств – власників житлової нерухомості. 50 000 з них користуються послугами компаній з управління нерухомістю (операторів), 20 000 управляються самостійно. Оператор (керуюча компанія), перш за все, відповідає за щоденне управління згідно з договором на управління, в якому обумовлюються умови та перелік послуг і розцінки.

Таблиця 1.3

Основні відмінності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у різних країнах світу

Країна	Назва згідно з законодавством	Основні особливості від українських ОСББ	Наслідки
Естонія	Колективне товариство (КТ)	<ul style="list-style-type: none"> – розмір квартирної плати встановлюють самі мешканці на загальних зборах КТ; – практично відсутність можливостей для зловживань правління КТ та забезпечення прозорості фінансової діяльності КТ. 	<ul style="list-style-type: none"> – активна модернізація житлового фонду Естонії; – стимулювання мешканців до економії через будинкове самоврядування; – скорочення витрат з утримання та ремонту житлових будинків.

Продовження табл. 1.3

Польща	Житлове товариство (ЖТ)	<ul style="list-style-type: none"> – наявність державної програми надання кредитів ЖТ, у т.ч. пільгових; – наявність у ЖТ техніки, устаткування, виробничих потужностей; – обов'язковість створення ЖТ 	– така форма власності стала представницькою в масштабі усього житлового фонду Польщі, що підтверджує її ефективність та дієвість.
Литва	Житлове товариство (ЖТ)	<ul style="list-style-type: none"> – добровільність створення ЖТ; – відсутність дієвого державного механізму з контролю над створенням ЖТ. 	<ul style="list-style-type: none"> – повільне заснування ЖТ; – місцева вдала самостійно призначає управителів (управляючих компаній).
Російська Федерація	Товариство власників житла (ТСЖ)	<ul style="list-style-type: none"> – необов'язковість створення ТСЖ; – кожен мешканець має право звернутися до органу місцевого самоврядування з проханням провести конкурс на обрання управляючої компанії для будинку 	– кількість ТСЖ неухильно зростає, що пов'язане з високими тарифами та низькою якістю послуг управляючих компаній.

Досвід країн Європи показує, що найбільш ефективним способом подолання кризи житлово-комунального господарства, проведення модернізації житлового фонду та системи його обслуговування, є залучення співвласниками житла комерційного фінансування (банківських кредитів) у поєднанні з державною програмою підтримки. З огляду на це важливим у сфері реформування системи обслуговування житла в Україні є імплементація механізму державно-приватного партнерства, який передбачає використання фінансових інструментів, орієнтованих на поєднання бюджетних та приватних фінансових ресурсів для досягнення спільних інвестиційних цілей, що може забезпечити задоволення інтересів трьох сторін: держави, споживачів та інвесторів.

2 ОРГАНІЗАЦІЯ ОБЛІКУ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЧАРІВНА 34»

2.1 Організаційно-економічна характеристика непідприємницького товариства

Бухгалтерський облік як система характеризується такими головними елементами: суб'єкт, об'єкт, процес (виготовлення продукції, виконання робіт, надання послуг) і результат процесу (процесів) обліку. Ці елементи однакові для усіх організацій, що обслуговують житловий фонд, проте мають суттєві особливості відображення в системі обліку та звітності, враховуючи характер (неприбутковий чи прибутковий) та функціональну специфіку їх діяльності.

Суб'єктом обліку у сфері обслуговування житла є сама неприбуткова організація, тобто ОСББ. Об'єктами обліку є господарські засоби, джерела їх утворення, господарські операції (витрати, доходи, результати). Предмет обліку – процес дотримання кошторису, який відображає діяльність ОСББ.

Оскільки предмет і об'єкти обліку обмежуються рамками суб'єкта господарювання, то можна стверджувати, що бухгалтерський облік в організаціях, які обслуговують житловий фонд це — система збору, реєстрації та узагальнення інформації про діяльність організації (компанії, кооперативу, об'єднання) в грошовій оцінці з метою надання її зовнішнім (мешканцям, органам статистики, фіскальної служби) та внутрішнім (керівництву, співвласникам об'єднання) користувачам для прийняття рішень.

З точки зору бухгалтерського обліку, відмінності між неприбутковими організаціями та комерційними підприємствами й організаціями полягають у відсутності процесів виробництва і реалізації продукції (послуг), отриманні

значної частини доходів у вигляді цільового фінансування від членів і нечленів організації, відсутності статутного капіталу в більшості неприбуткових організацій і поставок товарів (робіт, послуг) за основною діяльністю, тобто об'єкта оподаткування ПДВ [27].

ОСББ – неприбуткова організація, юридична особа, яка здійснює діяльність передбачену статутними документами, має самостійний баланс, поточні рахунки в установах банків та печатку. Діяльність ОСББ не передбачає отримання прибутку.

Згідно зі статтею 4 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» таке об'єднання є юридичною особою, що створюється відповідно до закону, та неприбутковою організацією [8].

Основна діяльність ОСББ полягає в здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних й інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання

Саме тому, що ОСББ є юридичною особою, у об'єднання постає закономірне питання ведення обліку у відповідності до діючого законодавства. Метою ведення бухгалтерського обліку в ОСББ є надання співвласникам будинку та контролюючим органам повної, правдивої та неупередженої інформації про отримані з різних джерел доходи та здійснені витрати протягом звітного періоду, а також про стан активів та зобов'язань.

Оскільки ОСББ — юридична особа, ведення бухгалтерського обліку є обов'язковим згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. №996-XIV [18] і чинними П(С)БО.

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.

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 [28]:

- одержання прибутку не є метою діяльності;
- майно, зокрема, земельна ділянка, як об'єкт обліку є загальним і неподільним;
- ОСББ – замовник і колективний споживач житлово-комунальних послуг;
- об'єднання застосовує різні форми управління загальним та неподільним майном;
- нормативно-правова база діяльності ОСББ поки що є недосконалою, законодавчі норми – неузгодженими;
- економічні відносини власників приміщень і управителя регулює договір;
- основний регулятор фінансування – кошторис;
- основну діяльність спрямовано на реалізацію прав власників приміщень на володіння і користування спільним сумісним майном.

На рівні держави відсутні не лише окремі П(С)БО для неприбуткових організацій, серед яких і ОСББ, а й методичні рекомендації щодо їхнього обліку.

Саме тому, бухгалтер ОСББ має 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, або

спрощений План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій суб'єктів малого підприємництва, оскільки об'єднання не займається підприємницькою діяльністю. А як саме буде організований облік в об'єднанні, як раз і має бути визначено у положенні про облікову політику.

Отже кожне ОСББ зобов'язане сформувати власну облікову політику, у якій відобразатимуться всі питання організації ведення бухгалтерського обліку.

Облікова політика, у відповідності до статті 1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» – це сукупність принципів, методів і процедур, що використовуються підприємством для складання та подання фінансової звітності [8].

Питання формування облікової політики, документообігу, правильність ведення бухгалтерського обліку поставили важливі питання перед ОСББ у зв'язку з внесенням змін до статті 133 ПКУ [1].

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 [29].

Наказ про облікову політику є дуже важливим для будь-якого суб'єкту господарювання, тому що є основою в організації облікового процесу. Передусім, як будь-який інший внутрішній розпорядчий документ підприємства, він має містити такі реквізити як:

- найменування підприємства,
- назва документа,
- дата,
- реєстраційний індекс і місце його складання,
- заголовок до тексту,
- текст документа, підпис тощо [30].

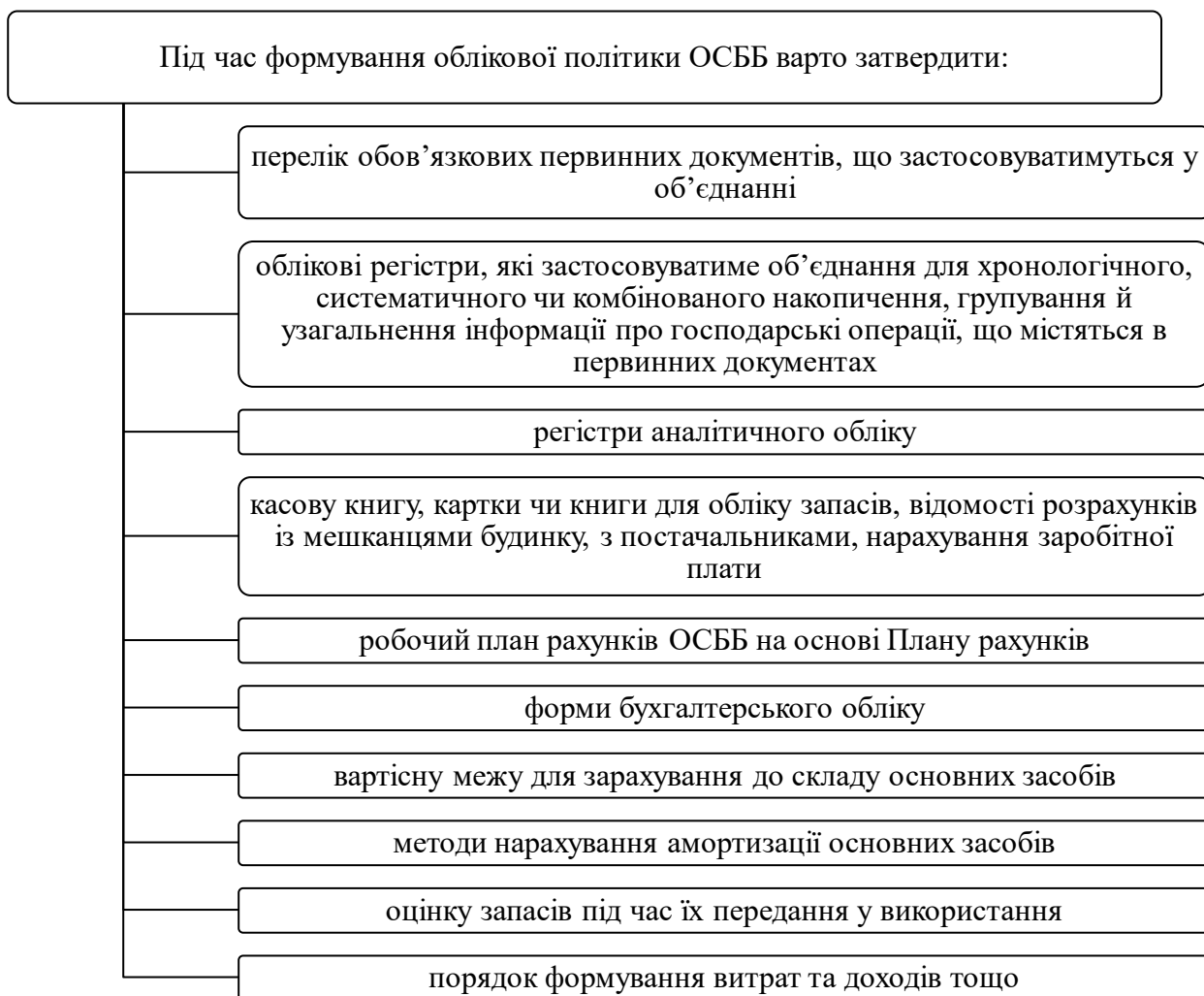


Рис. 2.1 Перелів основних пунктів, що затверджуються обліковою політикою

Беручи до уваги специфіку діяльності ОСББ, зокрема, статус неприбуткової організації, слід зазначити, що основою організації бухгалтерського обліку та звітності є фінансове планування доходів і витрат, тобто розробка бюджетів (кошторисів).

При формуванні облікової політики варто звернути увагу 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.

Наразі немає спеціального П(С)БО для неприбуткових організацій, до

яких належать і ОСББ. Тож під час ведення бухгалтерського обліку ОСББ застосовують усі чинні П(С)БО.

Форма організації обліку представляє собою один із варіантів вибору суб'єкта, який буде вести облік на підприємстві.

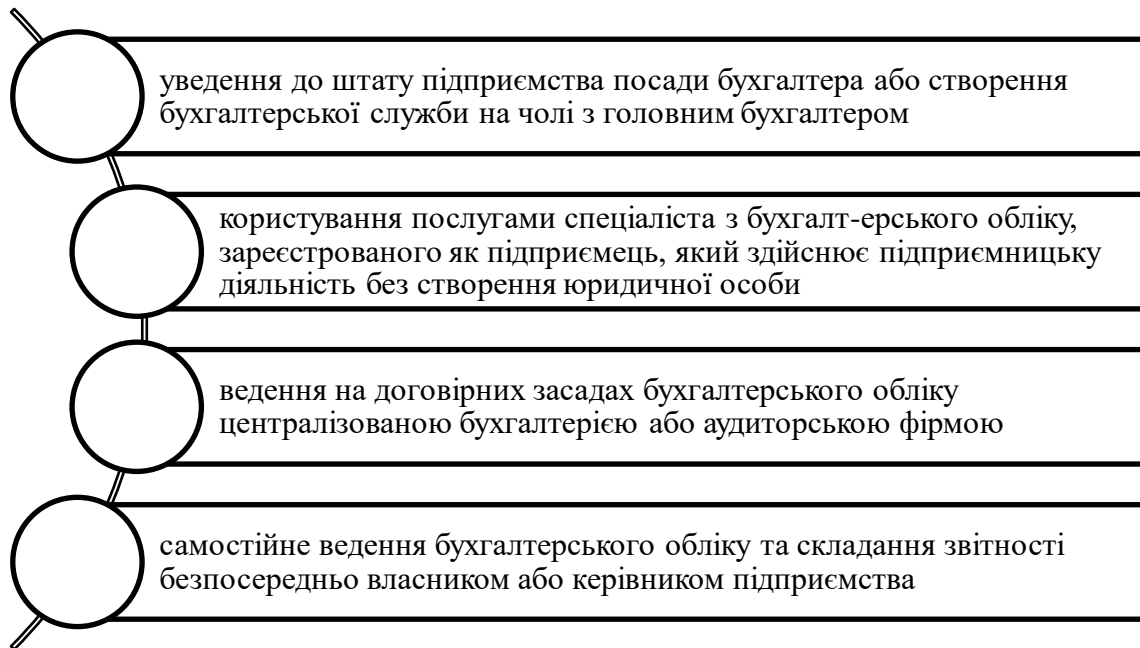


Рис. 2.2 Форми організації бухгалтерського обліку, визначені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [8]

Стрімкий розвиток інформаційних технологій і, як наслідок, поява різноманітних мобільних пристроїв, програм та обладнання, призводять до того, що ІТ-технології набувають усе більшої популярності та широкого впровадження, зокрема й у сфері бухгалтерського обліку.

Беручи до уваги те що, ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті отримання прибутку, утримувати штатного бухгалтера, купувати якісне програмне забезпечення та забезпечувати належну роботу може бути складним.

Саме тому ОСББ міста Запоріжжя, у тому числі і ОСББ «Чарівна 34», досить часто звертаються за допомогою до аутсорсингових компаній, тому

що вони вже мають свій програмний продукт, мають штат кваліфікованих бухгалтерів та налагоджену систему праці. ОСББ укладає договір на надання певного переліку бухгалтерських послуг та сплачує зазвичай фіксовану суму щомісяця, тоді як утримання власного, штатного бухгалтера тягне за собою сплату єдиного соціального внеску та податків, утриманих із заробітної плати. Аутсорсингова компанія як юридична особа самостійно сплачує податки.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Чарівна 34» розташоване за адресою: 69071, м. Запоріжжя, вул. Чарівна, буд. 34.

Було зареєстроване 26 травня 2015 року та розпочало свою діяльність 01 квітня 2016 року, забравши будинок з балансу КП «Основаніє».

Головний орган управління ОСББ «Чарівна 34» - загальні збори, голова правління – Захарова Олена Євгенівна.

На загальних зборах можуть прийматися усі важливі рішення щодо управління будинком. Але є деякі питання, вирішення яких здійснюється виключно на загальних зборах. До таких питань належать [31]:

- затвердження статуту об'єднання, внесення змін до нього;
- обрання членів правління об'єднання;
- питання про використання спільного майна;
- затвердження кошторису, балансу об'єднання та річного звіту;
- попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина;
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників;
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд;
- визначення розміру матеріального та іншого заохочення голови та членів правління;

- визначення обмежень на користування спільним майном;
- обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації;
- прийняття рішень про заснування інших юридичних осіб або участь у товариствах.

Окрім цих, інші питання також можуть виноситися на розгляд загальних зборів, якщо того потребує ситуація. Усі рішення загальних зборів є публічними для співвласників будинку. Кожен співвласник має право ознайомитись з рішенням та зробити з нього копію.

Загальні збори скликаються не менше одного разу на рік. Процедура скликання загальних зборів виглядає наступним чином: за два тижні (14 днів) до дня проведення зборів, правління ОСББ або ініціативна група направляє всім співвласникам повідомлення про проведення загальних зборів.

У повідомленні має бути така інформація:

- час і місце проведення зборів;
- з чиєї ініціативи скликаються збори (правління або ініціативна група);
- проект порядку денного (сам порядок денний затверджується вже на зборах) [32].

Направлення повідомлення відбувається особисто в руки співвласнику під розписку або поштовим відправленням рекомендованим листом. Повідомити слід усіх співвласників, інакше це може бути приводом для оскарження рішень загальних зборів у суді. Тому, у деяких випадках, публікують оголошення про проведення зборів у місцевій пресі. Час та місце проведення обираються зручними для більшості співвласників.

Перед початком обирається голова зборів. Це не обов'язково має бути голова ОСББ, але зазвичай так і відбувається. Голова зборів обирається більшістю голосів присутніх.

Під час проведення зборів ведеться відповідний протокол. Рішення з усіх питань мають бути зафіксовані в протоколі.

Єдиний та основний КВЕД ОСББ «Чарівна 34» – 81.10 Комплексе обслуговування об'єктів.

ОСББ «Чарівна 34» рішенням № 1608304600523 від 28 листопада 2016 року було присвоєно ознаку неприбутковості №0043.

Дата включення неприбуткової організації до Реєстру, починаючи з якої визначається строк безперервної реєстрації неприбуткової організації – 17 червня 2015 року.

ОСББ «Чарівна 34» заключило договір на ведення бухгалтерського обліку з ТОВ «Бухгалтер онлайн» одразу, як перейшло на самостійне функціонування.

Приведена модель введення бухгалтерського обліку ОСББ «Чарівна 34» була розроблена ТОВ «Бухгалтер онлайн» та застосовується на практиці вже декілька років.

Одразу після підписання договору, ТОВ «Бухгалтер онлайн» пропонує голові правління затвердити заздалегідь розроблені положення про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку, положення про відрядження працівників, наказ про створення інвентаризаційної комісії та комісії по списанню матеріальних цінностей.

Саме такою компанією у місті Запоріжжі є товариство з обмеженою відповідальністю «Бухгалтер онлайн».

Дата створення підприємства: 25 листопада 2013 року.

Ідентифікаційний код юридичної особи: 38997548.

Юридична адреса: м. Запоріжжя, вул. Святого Миколая, 14.

Фактична адреса: м. Запоріжжя, вул. Гоголя, 66.

Розмір статутного капіталу: 62 200,00 грн.

Перелік засновників юридичної особи:

- Нужна Вікторія Валеріївна;
- Скочій Катерина Сергіївна.

Види діяльності:

- Код КВЕД 81.10 Комплексне обслуговування об'єктів;
- Код КВЕД 82.91 Діяльність агентств зі стягування платежів і бюро кредитних історій;
- Код КВЕД 62.02 Консультування з питань інформатизації;
- Код КВЕД 63.11 Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність;
- Код КВЕД 69.20 Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування (основний);
- Код КВЕД 70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування.

ТОВ «Бухгалтер Онлайн» є платником єдиного податку у розмірі 5%.

Мета створення та функціонування «Бухгалтер онлайн»: надання комплексних послуг з правильного, грамотного і оперативного ведення бухгалтерського обліку і рахунків мешканців в ОСББ і ЖБК.

ТОВ «Бухгалтер онлайн» надає повний пакет бухгалтерських послуг, юридичний супровід, допомогу в отриманні кредитних коштів, отриманні грантів, коштів на проведення капітальних ремонтів з державного фонду та ін.

ТОВ «Бухгалтер-онлайн» використовую такий програмний продукт як 1С: Підприємство, а саме її конфігурацією для управління В ЖКГ та ОСББ.

Якими саме послугами бухгалтерського та управлінського обліку користується ОСББ «Чарівна 34»?

Нижче приведені основні можливості, якими повинне користуватись ОСББ для якісного та ефективного функціонування та ведення своєї господарської діяльності:

- 1) Управління інформацією про власників майна, а саме:
 - а) Ведення докладного обліку про юридичних осіб та орендарів житлових і нежитлових приміщень, а також паркінгів;
 - б) Ведення докладного обліку відомостей про мешканців;

- в) Повноцінний паспортний облік (реєстрація, зняття з обліку, зміна прізвища, заміна документа, що посвідчує особу);
 - г) Автоматизоване формування друкованих форм і довідок паспортного столу.
- 2) Управління житловим і нежитловим фондом:
- а) Облік нежитлових і житлових приміщень:
 - б) Зберігання безлічі характеристик будівель: поверховість, кількість під'їздів, різні види площ будівлі, відповідальні фахівця по ремонту будівель, а також можливість обліку додаткових індивідуальних характеристик, що визначаються користувачем;
 - в) Зберігання безлічі характеристик квартир і офісів: кількість кімнат, тип власності, стан, категорія, площі приміщень, а також можливість обліку додаткових індивідуальних характеристик, що визначаються користувачем.
- 3) Облік комунальної інфраструктури:
- а) Облік котелень, водозаборів, свердловин, трубопроводів, електромереж, доріг, земельних ділянок та інших об'єктів комунальної інфраструктури;
 - б) Прикріплення об'єкта до співробітника або підрозділу організації, відповідальної за роботи по об'єкту;
 - в) Обслуговуючі майстра;
 - г) Прив'язка до основних засобів;
 - д) Додаткові характеристики об'єктів;
 - е) Відображення взаємозв'язку об'єкта з будівлями, спорудами.
- 4) Управління особовими рахунками:
- а) Швидкий доступ до всієї необхідної оперативної інформації в одному вікні;
 - б) Формація про які проживають і власників особового рахунку;
 - в) Інформація про взаємні розрахунки за поточний і попередній місяці;

- г) Детальна інформація про всі взаємні розрахунки за довільний період;
 - д) Текстові позначки різних служб компанії про особовому рахунку;
 - е) Перегляд всіх операцій коли-небудь зроблених з особовим рахунком;
 - є) Інформація про використовувані приладах комерційного обліку (лічильники) в особовому рахунку;
 - ж) Перегляд списку особових рахунків з різними відборами і фільтрами.
- 5) Робота з особовими рахунками:
- а) Відкриття, закриття особових рахунків і зміна їх стану (інформації про проживаючих і їх кількості);
 - б) Відкриття декількох особових рахунків на одне приміщення, на одну адресу з можливістю роздільного формування квитанцій.
 - в) Управління розрахунками і нарахуваннями за комунальні послуги
- 6) Нарахування:
- а) Гнучке визначення послуг і способів їх розрахунку;
 - б) Нарахування за житло, комунальні та інші послуги з урахуванням всіх особливостей розрахунку і нарахування: за нормами, площам, кількості мешканців, з можливістю індивідуальних тарифів для різних об'єктів: будівель, приміщень, а також з урахуванням інших особливостей;
 - в) Розрахунок нарахувань за послуги з використанням індивідуальних та будинкових (загальних) приладів обліку (лічильників);
 - г) Облік і нарахування різних послуг за паркування;
 - д) Розрахунок і нарахування пені.
- 7) Пільги:

- а) Розрахунок і облік всіх наявних у мешканців пільг;
 - б) Облік субсидій, розрахунок і облік бюджетних дотацій.
 - в) Перерахунки:
- 8) Розподіл оплати між послугами;
- а) Автоматичне формування оплат на основі платіжних банківських та касових документів;
 - б) Виділення оплати на певні, в тому числі власні послуги в першу чергу;
 - в) Прискорений прийом оплати за допомогою сканерів штрих-коду;
 - г) Розрахунок комісії банку.

2.2 Характеристика наявного порядку обліку діяльності неприбуткової організації

У процесі діяльності ОСББ здійснює облік операцій, що характерні для «звичайних» підприємств, типові для неприбуткових організацій, а також для підприємств житловокомунальної сфери. Так, «звичайними» є операції, що характерні для багатьох суб'єктів підприємництва, а саме: нарахування та виплата заробітної плати найманим працівниками (голови правління ОСББ, бухгалтерові, двірникові та ін.), утримання та перерахування обов'язкових платежів до бюджету, придбання послуг (робіт) за договорами цивільно-правового характеру (аудиторські послуги, ремонт, вивезення сміття тощо), здачу в оренду допоміжних приміщень будинку [33].

Проте в основному ОСББ усе ж притаманні специфічні операції, такі як: внески і платежі співвласників багатоквартирного будинку; доходи у вигляді отриманої з бюджету компенсації за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг і призначені

житлові субсидії; нарахування і витрачання коштів ремонтного та резервного фондів тощо.

Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні представницьких функцій співвласників і сприянні реалізації ними своїх прав і виконанню обов'язків. Тобто, ОСББ не надає співвласникам багатоквартирного будинку ніяких послуг, а є лише посередником між ними та обслуговуючими організаціями [34]. І, відповідно, співвласники не оплачують об'єднанню його послуги. Вони лише оплачують сумісні витрати ОСББ, наприклад, на утримання будинку і прибудинкової території, на ремонт, які ОСББ здійснює згідно зі статутом і затвердженим кошторисом. Усе це об'єднання робить для співвласників будинку без мети отримання прибутку.

Активи та пасиви ОСББ складають в основному цільове фінансування, дебіторська заборгованість та поточні зобов'язання, у них незначна частка необоротних активів, запасів та грошових коштів.

До складу необоротних активів включаються основні засоби та нематеріальні активи у разі їх наявності.

Оборотні активи можуть включати виробничі запаси, малоцінні та швидкозношувані предмети, грошові кошти в касі і на поточному рахунку, дебіторську заборгованість: членів об'єднання, бюджету з субсидій, пільг, підзвітних осіб, інших дебіторів, орендарів.

Бухгалтерський облік основних засобів здійснюється згідно із П(С)БО 7 «Основні засоби» як основні засоби, що придбані за рахунок цільового фінансування [35].

Необоротні активи - це сукупність матеріально-речових і нематеріальних цінностей та об'єктів, які належать установі, забезпечують її функціонування і мають очікуваний термін корисної дії чи експлуатації понад один рік.

Термін корисної експлуатації є основним визначальним критерієм віднесення матеріальних і нематеріальних ресурсів до складу необоротних активів. Більшість установ самостійно визначає термін корисної експлуатації

необоротних активів. Відбувається це, як правило, у момент їхнього придбання (зарахування на баланс) і надалі не переглядається.

До складу необоротних активів включаються основні засоби (рахунок 10) та інші необоротні матеріальні активи (рахунок 11).

Згідно Закону України про ОСББ №2866-III від 29.11.2001 р. не передбачена необхідність приймати будинок на власний баланс, тому житловий будинок разом із всіма його приміщеннями обліковують на позабалансовому рахунку 023, виходячи з принципу автономності в бухгалтерському обліку [8].

В обліковій політиці зазначено, що вартісна межа для визнання матеріальних активів (за строком корисного використання понад одного року) об'єктом основних засобів становить понад 6000,00 грн. Якщо вартість таких активів нижча – вони зараховуються до складу інших необоротних матеріальних активів.

Типовим основним засобом для ОСББ є теплові лічильники, вартість яких розпочинається від 15000,00 грн., також це можуть бути сонячні батареї, ІТП, прилади для проведення ремонтних робіт та ін.

Нарахування амортизації здійснюється протягом строку корисного використання (експлуатації) об'єкту й припиняється на період його реконструкції, модернізації, добудови, дообладнання та консервації. Амортизацію основних засобів у бухгалтерському обліку нараховують із застосуванням прямолінійного методу, викладеного в п. 26 П(С)БО 7 [36].

Витрати на придбання, ремонт, реконструкцію й інші поліпшення основних засобів здійснюються за рахунок відповідних джерел фінансування (цільових внесків, цільових асигнувань із бюджету), які передбачаються кошторисом доходів і витрат об'єднання.

ОСББ «Чарівна 34» не має на балансі основних засобів, але має малоцінні необоротні матеріальні активи, що обліковується на рахунку 11.

Оборотні активи в ОСББ це: запаси, поточна дебіторська заборгованість, гроші та їх еквіваленти, витрати майбутніх періодів. Запаси в

організаціях, що обслуговують житловий фонд — це матеріальні активи, які утримуються для використання під час виконання робіт та надання послуг, а також управління.

Частка запасів серед інших активів є невеликою.

Серед них можна виокремити виробничі запаси (паливо-мастильні матеріали, господарські матеріали (лампочки, шурупи, цвяхи), питна вода, засоби гігієни тощо) та малоцінні швидкозношувані предмети (канцелярські товари, господарські інструменти).

На вартість малоцінних і швидкозношуваних предметів, що належать до необоротних активів, бухгалтерія нараховує знос і обліковує його на рахунку 132 «Знос інших необоротних активів» у розмірі 100% вартості активів у першому місяці використання об'єктів (МНМА).

Таблиця 2.1

Бухгалтерські операції із оприбуткування МНМА ОСББ «Чарівна 34»

№ п/п	Зміст господарської операції	Дт	Кт	Сума, грн
1	Лічильники придбані за власні кошти головою правління Захаровою О.Є.	153	372	297,96
2	Введення лічильників в експлуатацію	11	153	297,96
3	Нарахування амортизації в розмірі 100% від вартості об'єкту	83	132	297,96
4	Нарахована амортизація списана на рахунок фінансових результатів	791	83	297,96

Обсяг придбання запасів регламентує кошторис ОСББ, затверджений на загальних зборах. Первісну вартість запасів визначають за собівартістю запасів згідно із п. 9 П(С)БО 9 «Запаси» [36].

Запаси, що належать ОСББ, обліковувати на відповідних рахунках бухгалтерського обліку класу 2 «Запаси». ТОВ «Бухгалтер-онлайн» використовує такі рахунки та субрахунки як:

- 22 – «Малоцінні та швидкозношувані предмети»;
- 203 – «Паливо»;

- 205 – «Будівельні матеріали»;
- 209 – «Інші матеріали».

Малоцінні та швидкозношувані предмети (МШП), що належать до запасів, обліковувати на рахунку 22 «Малоцінні та швидкозношувані предмети». Вартість МШП, переданих в експлуатацію, списувати з балансу на рахунки обліку витрат для того, щоб забезпечити збереження зазначених предметів в експлуатації, організувати належний контроль і оперативний облік у кількісному вираженні за місяцями експлуатації протягом строку їх фактичного використання.

Головною метою ОСББ є утримання будинку у належному стані, тому голова правління ОСББ «Чарівна 34» доволі часто купує матеріали для проведення ремонтних робіт за допомогою готівкового або безготівкового розрахунку. У будь-якому разі голова правління надає підтверджуючі документи та бухгалтерія займається подальшим оприбуткуванням. Після оприбуткування та списання запасів на рахунок витрат, ТОВ «Бухгалтер онлайн» складає акт на списання матеріальних цінностей, який затверджується підписами голови правління та комісією по списанню.

Таблиця 2.2

Бухгалтерські операції із оприбуткування матеріалів ОСББ «Чарівна за
домогою готівкового та безготівкового розрахунку

№ п/п	Зміст господарської операції	Дт	Кт	Сума, грн
1	Придбано будівельні матеріали за допомогою безготівкового розрахунку	631	311	1000,00
2	Оприбутковано будівельні матеріали	205	631	1000,00
3	Списано кошти з корпоративної картки на придбання матеріалів	372	313	500,00
	Оприбутковано будівельні матеріали, придбані головою правління за власні кошти	205	372	500,00
3	Списано вартість будівельних матеріалів у зв'язку з відпущенням їх в роботу	84	205	1500,00
4	Собівартість матеріалів списана на рахунок фінансових результатів	791	84	1500,00

Розрахунки з підзвітними особами є невід'ємною частиною ведення бухгалтерії ОСББ. Досить часто голова правління купує матеріали за свої кошти, особливо це стосується термінових, аварійних, ремонтних робіт, користується послугами нотаріуса та інших підрядних організацій.

ДПС звертає увагу, що за видачу готівкових коштів під звіт без повного звітування щодо раніше виданих коштів застосовується штрафна санкція у розмірі 25% виданих під звіт сум, саме тому часто виникають проблеми у разі, коли голова правління має корпоративну картку або, так звану, карту-ключ від «Приватбанка».

Ні Положенням № 148, ні іншими нормативними документами не визначено, що таке «картка «ключ до рахунку». Але зовсім нещодавно НБУ в листі від 24 квітня 2019 р. № 57-0007/22460 роз'яснив суть такого банківського продукту, як картка «ключ до рахунку», що надається АТ «КБ» «ПриватБанк».

На підставі вивчених умов і правил надання АТ «КБ» «ПриватБанк» банківських послуг НБУ дійшов висновку, що картка «ключ до рахунку» «є банківським продуктом, що за своїми функціональними властивостями належить до корпоративного електронного платіжного засобу, за допомогою якого її користувач має право ініціювати переказ коштів з поточного рахунку у порядку, визначеному договором та вимогами законодавства» [37].

Таблиця 2.3

Бухгалтерські операції із розрахунку з підзвітною особою ОСББ «Чарівна 34»

№ п/п	Зміст господарської операції	Дт	Кт	Сума, грн
1	Видано кошти під звіт з поточного рахунку на власну банківську картку голови правління	372.1	311	2000,00
1	Головою правління надано до бухгалтерії квитанцію за нотаріальні послуги	84	372.1	2000,00
2	Списано витрати на рахунок фінансових результатів	791	84	2000,00

Обсяг наступного виду оборотних активів — грошових коштів на поточному рахунку в банку — буде залежати від типу договору з організації надання житлово-комунальних послуг. Так, відповідно до законодавства [38], ОСББ для виконання функції із забезпечення потреб співвласників в отриманні житлово-комунальних послуг може:

- запропонувати власникам приміщень укласти прямий договір із постачальниками послуг. В такому випадку ОСББ не є стороною в договорах із виробниками послуг, оскільки власники будуть перераховувати кошти безпосередньо на рахунки організацій, які надають комунальні послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом. Відповідно значна сума за комунальні послуги не буде накопичуватися на рахунках ОСББ з наступним перерахуванням на рахунки відповідних комунальних організацій. На рахунок будуть надходити лише обов'язкові платежі, визначені ОСББ;

- укласти договір із виробником послуг та стати колективним замовником послуг. Тоді ОСББ буде виконувати роль посередника: власники приміщень будуть перераховувати кошти за комунальні послуги на рахунок об'єднання, а ОСББ – організаціям, які надають ці послуги. В такому випадку окрім щомісячних платежів за обслуговування будинку та прибудинкової території, на рахунках ОСББ тимчасово накопичуватимуться транзитні кошти, які можуть бути відображені в балансі ОСББ на кінець чи початок звітнього періоду в разі їх невчасного перерахування на рахунки відповідних організацій;

- укласти договір із управителем (керуючою компанією). В такому разі договори про надання комунальних послуг укладаються власниками приміщень з управителем, а управитель укладає необхідні договори з виробниками таких послуг.

Вибір того чи іншого підходу визначається рішеннями співвласників багатоквартирного будинку та статутом ОСББ, який окреслює функції, що покладаються на об'єднання.

Важливим об'єктом обліку є дебіторська заборгованість (поточна та довгострокова). Для організацій, що обслуговують житловий фонд, сума поточної дебіторської заборгованості досить значна. Вона включає в себе обов'язкові платежі власників житлових та нежитлових приміщень (мешканців або юридичних осіб) та розрахунки з іншими суб'єктами господарювання.

У складі зобов'язань обліковують кредиторську заборгованість - постачальникам та підрядникам, бюджету, органам соціального страхування, працівникам із заробітної плати, іншим кредиторам, - і цільове фінансування (співвласників будинку, бюджету (субсидії, пільги, дотації), інших юридичних та фізичних осіб.

Майже 90% складає цільове фінансування – основні джерела, завдяки яким функціонує ОСББ: обов'язкові платежі співвласників об'єднання; субсидії на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій.

Всі ці надходження коштів ОСББ може використовувати лише на чітко визначені цілі (на фінансування та здійснення конкретних програм та заходів), а їх отримання й використання обумовлені окремими нормативно-законодавчими актами, статутними документами, вони передаються на умовах безоплатності, цільового використання та безповоротності, а отже мають характер цільового фінансування.

Надходження від членів об'єднання, як у межах плати за утримання будинку (квартирної плати), так і додаткові, обліковують як цільові внески на рахунок 48 «Цільове фінансування та цільові надходження» на відміну від підприємств житлово-комунального господарства, які використовують рахунок 36 «Розрахунки з покупцями та замовниками».

Відповідно до п. 16 П(С)БО 15 «Дохід» «цільове фінансування не визнається доходом доти, поки не існує підтвердження того, що воно буде отримане та підприємство виконає умови щодо такого фінансування» [39].

Тому, доцільно в бухгалтерському обліку відображати цільове

фінансування не в момент його нарахування, а в момент отримання коштів з одночасним відображенням доходу по дебету рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» і кредиту 719 «Інші доходи від операційної діяльності» [40].

Крім того, враховуючи специфіку своєї діяльності, ОСББ може і має переважне право накопичувати цільові надходження (створювати фонди) для фінансування витрат зокрема в майбутньому.

При нарахуванні заборгованості бюджету з субсидій і пільг треба дебетувати рахунок 64.

Таблиця 2.4

Бухгалтерські операції із цільового фінансування ОСББ «Чарівна 34» за вересень 2019 р.

№ п/п	Зміст господарської операції	Дт	Кт	Сума, грн
1	Нараховано внески на управління	377.1	48	34555,49
2	Списано з нарахувань суму пільг та субсидій	377.1	48	(6600,88)
3	Нараховано субсидії	64.3	48	5374,94
4	Нараховано пільги	64.4	48	1225,94
5	Нараховано орендну плату	377	48.4	2500,00
6	Надійшло на поточний рахунок від співвласників	311	377.1	25186,46
7	Надійшла на поточний рахунок компенсація субсидій від УСЗН	311	64.3	1225,94
8	Надійшла на поточний рахунок компенсація пільг від УСЗН	311	64.4	5374,94
9	Надійшла на поточний рахунок орендна плата	311	377	2500,00
10	Витрачено коштів на статутну діяльність	рах. класу 8	рах. класу 6	21376,71
11	Відображено дохід у сумі витрат	48	719	21376,71
12	Списано дохід на фінансовий результат	719	791	21376,71
13	Списано витрати на фінансовий результат	791	84	21376,71

Серед витрат ОСББ існує такий пункт, як «заробітна плата». Він регламентується кошторисом, що складається на загальних зборах членів ОСББ. Складаючи кошторис, Голова правління або бухгалтер повинні передбачити розмір заробітних плат усіх працівників, розмір преміального

фонду та розмір резервного фонду на відпустки. Беручи до уваги все це, бухгалтер складає штатний розклад та фонд оплати праці ОСББ та в подальшому його дотримується.

Розглянемо нарахування заробітної плати ОСББ «Чарівна 34». У штаті об'єднання 2 особи. Оклад Голови правління Захарової О.Є. відповідно до кошторису складає 6500,00 грн., робітника із комплексного обслуговування будинку Тіщенко Г.В. – 4173,00 грн. Єдиний соціальний внесок - 22%.

Таблиця 2.5

Бухгалтерські операції із нарахування заробітної плати ОСББ «Чарівна 34»

№ п/п	Зміст господарської операції	Дт	Кт	Сума, грн
1	Нараховано заробітну плату голові правління Захаровій О.Є.	81	661	6500,00
2	Нараховано заробітну плату робітнику з комплексного обслуговування будинку Тіщенко Г.В.	81	661	4173,00
3	Нараховано єдиний соціальний внесок 22%	82	651	2348,06
4	Нараховано утриманий із заробітної плати військовий збір	661	641	160,10
5	Нараховано утриманий із заробітної плати податок на доходи фізичних осіб	661	642	1921,14

Облік заробітної плати ведеться за рахунком 66 «Розрахунки за виплатами працівникам» у кореспонденції із дебетом рахунку 81 «Витрати на оплату праці». Нарахування та виплата заробітної плати робиться відповідно до вимог Законодавства України, викладених у КЗпП та ПКУ.

Методика ведення обліку з використанням 8 класу «Витрати по елементах» є дуже зручною для ОСББ як некомерційної організації, що не має виробництва і реалізації [41].

Зокрема ОСББ може нести втрати від уцінки необоротних активів, ліквідації необоротних активів або їх списання.

Наприкінці звітної періоду витрати списуються з кредиту рахунків класу 8 у дебет рахунку 79 «Фінансові результати». Використання рахунків класу 8 є більш доцільним, тому що в ОСББ немає виробництва та при

використанні рахунків 8 класу можна побачити не тільки загальну суму витрат, але і їх структуру.

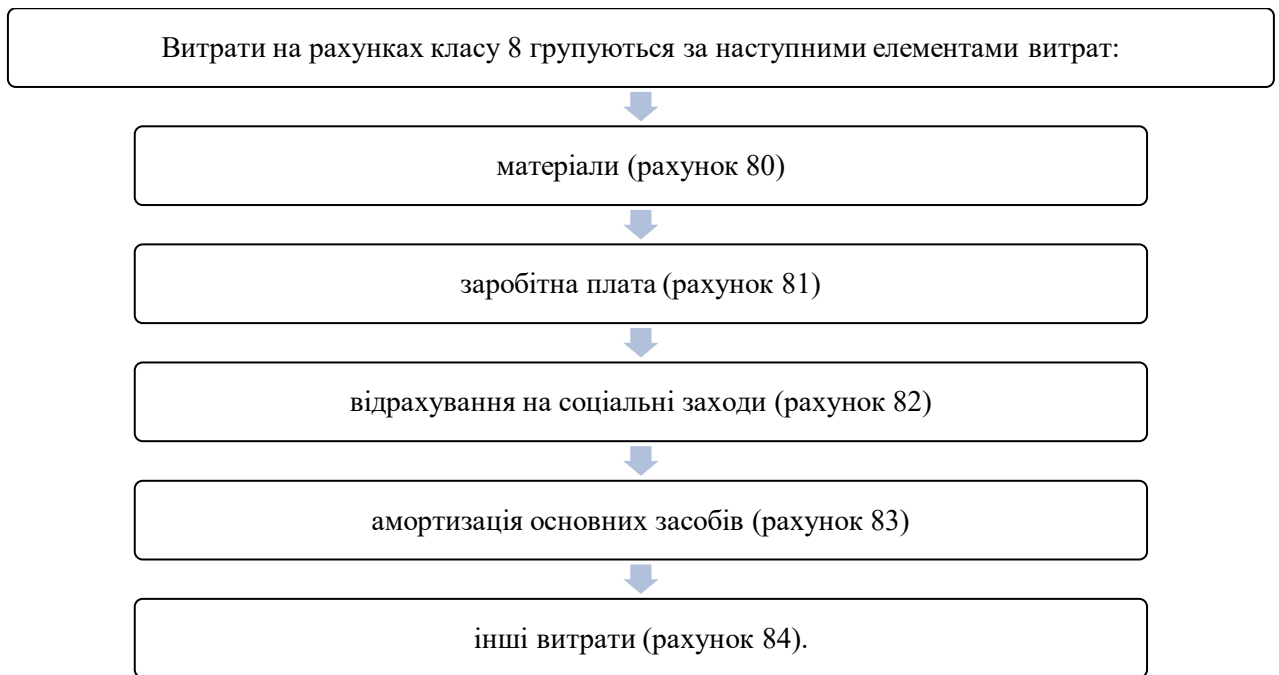


Рис. 2.3 Витрати за елементами

Витрати є найважливішим показником фінансово-господарської діяльності ОСББ, оскільки на його підставі можна зробити висновок, чи дотримується організація виконання затвердженого кошторису.

Витрати ОСББ «Чарівна 34» обліковуються на рахунках класу 8 без використання рахунків класу 9.

Таблиця 2.6

Бухгалтерські операції із нарахування витрат

№ п/п	Зміст господарської операції	Дт	Кт
1	Передано в експлуатацію матеріали	84	20 22 205 209
2	Нараховано заробітну плату	81	661

Продовження табл. 2.6

3	Нараховано винагороду по договорам цивільно-правового характеру	81	685
4	Нараховано єдиний соціальний внесок	82	651
5	Нараховано амортизацію основних засобів	83	131
6	Отримано акти виконаних послуг від постачальників: - за водопостачання та водовідведення; - за технічне обслуговування ліфтів; - за ведення бухгалтерського обліку; - за вивіз сміття та оренду контейнерів; - за використану електроенергію; - за розрахунково-касове обслуговування.	84	631

Методологічні основи формування доходів ОСББ визначено П(С)БО 15 «Дохід». Основну діяльність ОСББ забезпечують передусім цільове фінансування та цільові надходження [39].

До доходів ОСББ можна віднести:

- цільові внески членів об'єднання на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території в розмірі, встановленому на загальних зборах об'єднання та затвердженому протоколом;
- субсидії і відшкодування пілг окремим категоріям громадян, що надходять з бюджету;
- бюджетні асигнування;
- орендна плата у випадку здачі в оренду приміщень ОСББ;
- надходження від комунальних підприємств за обслуговування внутрішньобудинкових мереж;
- фінансова допомога;
- благодійні внески і т.д.

Доходи від оренди включають суму орендної плати та відшкодування орендарями витрат на утримання будинку і прибудинкової території. Розмір відшкодування визначається шляхом множення фактичних витрат ОСББ на утримання 1 кв.м житлової площі на площу наданого в оренду приміщення.

Сума коштів, отримана громадською неприбутковою організацією від надання в оренду приміщень, не є об'єктом оподаткування податком на прибуток за умови, що такі кошти спрямовуються на ведення її статутної діяльності у межах Закону №4572-VI [42].

Оскільки ОСББ не здійснюють ніякої реалізації, їх доходи враховуються не на рахунку 70, а на рахунку 71 «Інший операційний доход». При цьому доход від оренди враховується на рахунку 713 «Доход від операційної оренди активів», а всі інші доходи — на рахунку 719 «Інші доходи від операційної діяльності».

Слід звернути увагу на те, що у бухгалтерському обліку ОСББ, доходи, отримані у звітному періоді, окрім фінансування капітальних вкладень, згідно п.17 П(с)БУ 15 «Дохід», відображаються в межах витрат понесених у цьому ж періоді. Тобто, облік доходів в ОСББ ведеться за принципом «витрати = доходи».

При чому, невитрачену частину отриманих коштів, об'єднання співвласників можуть не відносити до доходів майбутніх періодів, а визнавати доходом у періоді їх фактичного витрачання. Отже, доходи отримані ОСББ протягом звітного періоду, відображаються у бухобліку тільки після того, як будуть обліковані всі витрати за звітний період [43].

Сутність фінансових результатів більшість науковців трактують по-різному, але основний зміст є однаковим. Трагування терміну «фінансовий результат» наведено у таблиці 2.7:

Таблиця 2.7

Трагування терміну «фінансовий результат

Мочерний А.Д.	Грошова форма підсумків господарської діяльності організації або її підрозділів, виражена в прибутках або збитках [44]
Худолій Л.М.	Зіставлення доходів і витрат, регламентованих податковим законодавством [45]
Кондраков Н.П.	Відображає зміну власного капіталу за визначений період в результаті виробничо-фінансової діяльності [46]

Продовження табл. 2.7

Вороніна О.О.	Якісна характеристика фінансово-господарської діяльності, яка загалом характеризує результат економічних відносин суб'єкта господарювання [47]
Пушкар М.С.	Прибуток або збиток, отриманий в результаті господарської діяльності [48]
Пипко В.А.	Результат господарської діяльності, виражений в грошовій формі [49]
Загородній А.Г.	Приріст чи зменшення вартості власного капіталу підприємства внаслідок діяльності у звітному періоді [50]
НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»	Прибуток – сума, на яку доходи перевищують пов'язані з ними витрати. Збиток – перевищення суми витрат над сумою доходу, для отримання якого були здійснені ці витрати [51]
Податковий кодекс України (ст. 134)	Прибуток із джерелом походження з України та за її межами, який визначається шляхом коригування (збільшення або зменшення) фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до НП(С)БО або міжнародних стандартів фінансової звітності, на різниці, які виникають відповідно до положень цього розділу [1]

Різноманітність визначень «фінансового результату» пояснюється тим, що в нормативно-правовій базі України не надають чіткого визначення терміну «фінансовий результат».

Проаналізувавши певні визначення можна зробити висновок, що більшість наукових експертів, таких як Пушкар М. С., Мочерний А. Д., Худолій Л. М. вважають, що поняття «фінансовий результат» формується у результаті порівняння доходу та витрат підприємства. Науковець Пипко В. А. визначає цей термін, як «результат господарської діяльності, виражений в грошовій формі».

Підсумовуючи, можна сказати, що фінансовий результат – це результат

діяльності суб'єктів господарювання, відображений у вигляді різниці між отриманими доходами та витратами та виражений у абсолютних показниках прибутку або збитку.

Сьогодні об'єднання співвласників багатоквартирних будинків являє собою неприбуткові організації, що об'єднують власників нерухомого майна з метою управління та забезпечення експлуатації цього комплексу, володіння, користування та розпорядження майном. Головним результатом роботи ОСББ в Україні полягає в покращенні якості життя мешканців будинку.

Таблиця 2.8

Складові фінансового результату ОСББ

Доходи	Витрати
Залишки коштів на утримання й ремонт на рахунках особи, що здійснювала управління будинком для створення ОСББ	Утримання будинку
Внески та платежі співвласників	Утримання місць загального користування
Кошти, отримані у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень й іншого спільного майна	Обслуговування ліфтів
Кошти, отримані як відшкодування за надані пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені субсидії	Ремонт
Кошти та майно, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності ОСББ	Санітарна очистка території
Добровільні майнові, у тому числі грошові внески фізичних та юридичних осіб	Банківські послуги
Кошти, залучені на умовах кредиту або позики	Матеріальні витрати
Кошти державного та/або місцевого бюджетів, отримані на підставі спільного фінансування потреб будинку	Оплата праці робітників
Пасивні доходи	Відрахування на соцстрахування
Доходи від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання	Амортизація основних засобів
Кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей ОСББ	Сплата податків, зборів, обов'язкових платежів тощо.

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним

будинком і може змінити його в порядку, установленому законом і статутом об'єднання згідно закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [8].

Основною метою управління фінансовими результатами є розробка обґрунтованих управлінських рішень, направлених на підвищення ефективності діяльності господарюючого суб'єкта.

Першочерговими завданнями управління фінансовими результатами, завдяки яким досягається його головна мета, є [52]:

- оцінка динаміки абсолютних показників фінансових результатів (прибутку/збитку);
- визначення напряму і розміру впливу окремих факторів на суму прибутку/збитку;
- виявлення та оцінка можливих резервів зростання прибутку;
- розробка заходів щодо використання виявлених резервів.

Від якості аналізу результатів діяльності ОСББ залежить подальший розвиток будинку та добробут його мешканців. Керівники на основі отриманих даних можуть зробити висновок про можливість впровадження нововведень для підвищення комфорту, безпеки проживання власників квартир або направлення надлишку коштів на підвищення енергоефективності та, як наслідок, зменшення обов'язкових внесків учасників об'єднання.

Для контролю за фінансово-господарською діяльністю в ОСББ/ЖБК обирається ревізійна комісія, яка підзвітна загальним зборам та обирається з числа членів ОСББ/ЖБК у порядку встановленому статутом. Перевірки результатів фінансово-господарської діяльності проводяться ревізійною комісією за власною ініціативою, а також за рішенням загальних зборів. На вимогу ревізійної комісії надаються будь які матеріали, бухгалтерські та інші документи, а також пояснення посадових осіб ОСББ/ЖБК. Ревізійна комісія складає висновок за річними звітами про результати діяльності ОСББ/ЖБК, оприлюднює цей звіт на загальних зборах, рекомендує зміни та коректує

діяльність ОСББ/ЖБК.

Всі юридичні особи зобов'язані складати і надавати фінансову звітність визначеному законодавством колу користувачів фінансової звітності. Таке коло користувачів, надання звітності з яким є обов'язковим, визначено п. 2 Порядку подання фінансової звітності, затвердженого постановою КМУ від 28.02.2000 р № 419 [53].

Певні вимоги щодо обов'язкового надання звітності містить і Закон про ОСББ. Так, зокрема, ОСББ на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для ознайомлення всі свої фінансові звіти. Цей обов'язок чітко передбачена ч. 2 ст. 14 Закону про ОСББ.

Крім того, ОСББ може в певному сенсі добровільно надавати свою звітність стороннім особам, наприклад, банкам при оформленні кредитів і т.п.

Для неприбуткових організацій встановлюється скорочена за показниками фінансова звітність у складі балансу і звіту про фінансові результати [18]. Згідно ст. 55 Господарського кодексу, до суб'єктів мікропідприємництва відносяться юридичні особи, у яких середня чисельність працівників за календарний рік не перевищує 10 осіб та річний дохід не перевищує суму, еквівалентну 2 млн євро за середньорічним курсом НБУ. Практика показує, що переважна більшість ОСББ відповідає саме таким критеріям.

Обидва «комплекти» форми звітності наведені в додатках до П(С)БО 25 «Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва» [54].

Фінансова звітність є невід'ємною частиною звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації та її подання є обов'язковим для юридичних осіб. А отже, й подання самого звіту є обов'язковим за наявності будь-яких показників за рік, які підлягають декларуванню, в тому числі і показників, які мають нульове значення.

Як будь-яка юридична особа, ОСББ має подавати звіти в ДФС і органи статистики.

ОСББ подає такі звіти як:

- Звіт щодо сум нарахованого єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, де надається перелік працюючих в ОСББ осіб, розмір нарахованого доходу, ознака доходу, дата прийняття на роботу або звільнення фізичних осіб. Звіт подається до ДФС 1 раз на місяць до 20 числа місяця, наступного за звітним. Звіт подається за наявності працюючих осіб.

- 1-заборгованість (ЖКХ) Про оплату населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії (місячна). Звіт подається до органів статистики до 15 числа місяця, наступного за звітним. Він містить інформацію про заборгованість мешканців будинку перед ОСББ, розмір нарахувань, суму, які мешканці сплатили протягом місяця, та кількість божників.

- Податковий розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (форма №1-ДФ). Звіт подається до органів ДФС 1 раз у квартал. Строк здачі – 40 днів після звітного кварталу. Звіт містить інформацію про нарахований дохід працівникам ОСББ, підрядникам-ФОПам, які надавали послуги або продавали ОСББ матеріали, та суми нарахованих та виплачених податку на доходи фізичних осіб та військового збору.

- № 1-житлофонд Житловий фонд (річна). Звіт подається 1 раз на рік до органів статистики. Він містить інформацію про кількість житлових приміщень підприємства.

- Податковий звіт про використання доходів неприбуткової організації. Звіт подається 1 раз на рік та містить інформацію про суму грошових коштів, отриману ОСББ, та суму грошових коштів, які були витрачені на цільові витрати. Звіт подається обов'язково разом з формою 7 «Спрощений фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва» для того, щоб перевіряючи органи могли зіставити доходи та витрати підприємства.

- № 1-мс 2-мс Спрощений фінансовий звіт суб'єкта малого

підприємництва. Звіт подається до Фіскальної служби 1 раз на рік та містить інформацію про оборотні та необоротні активи, власний капітал, поточні зобов'язання, чистий дохід та витрати.

Підсумовуючи вищесказане, слід відзначити, діяльність ОСББ не спрямована на отримання економічних вигод, а тому комплексний аналіз активів та пасивів ОСББ ще раз підкреслює його природу як неприбуткового специфічного суб'єкта господарювання, що, відповідно, має позначатися на організації ведення бухгалтерського обліку

2.3 Проблемні питання та шляхи вдосконалення обліку діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Дослідження природи ОСББ показало, що це не лише неприбуткова організація, а й суб'єкт господарювання. На підтвердження цього можна застосувати визначення суб'єктів господарювання (стаття 55 Господарського кодексу України) та господарської діяльності (стаття 3 Господарського кодексу України), з яких випливає, що до цієї категорії належать суб'єкти, які здійснюють господарську діяльність як з метою одержання прибутку, так і без мети одержання прибутку (некомерційна господарська діяльність для ОСББ) [4].

Головною функцією ОСББ, як неприбуткової організації, є забезпечення реалізації 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 [55].

Беручи до уваги статус неприбутковості ОСББ, слід наголосити на необхідності фінансового планування доходів і витрат, тобто розробка

бюджетів (кошторисів).

Фінансове планування у вигляді кошторису надходжень і видатків (в межах очікуваних коштів цільового фінансування) на утримання будинку та прибудинкової території - важливий інструмент ефективного управління діяльністю об'єднання

Затвердження кошторису об'єднання, а також визначення розміру внесків та платежів членами об'єднання відноситься до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання (ст. 10 Закону від 29.11.01 р. № 2866 - III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»). Саме такі внески для членів об'єднання замінюють квартирну плату, що сплачували колись житлово-експлуатаційним підприємствам (ЖЕП) власники квартир. Але внески не є аналогом квартирної плати.

ОСББ не є виконавцем житлово-комунальних послуг, а тому посилаючись на законодавчу базу бачимо, що ОСББ може узгоджувати розмір внесків на управління будинків та прибудинкових тільки загальними зборами своїх членів [56].

І, відповідно, співвласники не оплачують об'єднанню його послуги. Вони лише оплачують сумісні витрати ОСББ, наприклад, на утримання будинку і прибудинкової території, на ремонт, які ОСББ здійснює згідно зі статутом і затвердженим кошторисом. Усе це об'єднання робить для співвласників будинку без мети отримання прибутку.

Кошти ОСББ/ЖБК не підлягають розподілу між членами ОСББ/ЖБК, за винятком випадків, передбачених законом та складаються з:

- залишків коштів на рахунках на початок року;
- статутних внесків, обов'язкових платежів членів об'єднання;
- обов'язкових платежів (внесків) нечленів об'єднання (за договором);
- коштів, одержаних ОСББ/ЖБК у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень, іншого майна;
- доходів, що спрямовуються на виконання статутних цілей

ОСББ/ЖБК, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є ОСББ або ЖБК;

- добровільних майнових, у тому числі грошових внесків фізичних чи юридичних осіб;

- повернення субсидій зі сплати ЖКП та компенсацій за громадян, які користуються правом на їх отримання у загальному обов'язку обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного договору між власником приміщення та об'єднанням.

Кошти ОСББ та ЖБК зберігаються на рахунках у банківських установах і використовуються виключно за їх призначенням, тобто є цільовими. Перелік та розміри обов'язкових платежів на обслуговування будинку та прибудинкової території, ремонт неподільного та загального майна, а також порядок їх сплати встановлюється відповідно до статуту ОСББ/ЖБК. Внески сплачуються мешканцями на банківський рахунок ОСББ/ЖБК, згідно їх статутів.

За рішенням загальних зборів затверджується формування спеціальних фондів, витрати з яких строго регламентуються статутом. Кошти цих фондів акумулюються на розрахункових рахунках ОСББ у банківських установах. Ці фонди потрібні для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна й термінового усунення збитків, що виникли у результаті аварії чи непередбачених обставин. Фонди є цільовими. Практика показує, що в деяких ОСББ, на жаль, не створенні такі фонди з причин психологічних – втрати коштів при знецінюванні, інфляції тощо. Але за нехватки оборотних коштів на рахунках таких багатоквартирних будинків виникає досить багато проблем з усуненням аварійних ситуацій та поточним й капітальним ремонтом будівель.

При складанні кошторису надходжень та витрат в будинках ОСББ та ЖБК необхідно враховувати такі речі, як: ступінь зносу будівлі, необхідність поточного та капітального ремонту, вартість договорів (освітлення місць

загального користування, вивіз сміття, обслуговування ліфтів тощо), зміни законодавства в оподаткуванні, розмірі оплати праці, соціальних внесків, можливість додаткового надходження коштів з інших джерел фінансування та інше. Щоб визначити затрати по будинку доцільно використовувати алгоритм розрахунку нормативних та інших витрат з Порядку № 529 [57].

Витрати в ОСББ/ЖБК розраховуються на період один рік, калькуляційною одиницею є 1 кв. м. Орієнтовний перелік статей витрат на утримання будинку та прибудинкової території див. у таблиці 2.9. До калькуляції може бути включено й інші витрати. Наприклад, інші додаткові витрати, якщо загальні збори винесли рішення взяти до штату консьєржа, садівника, обслуговувати паркінг, найняти охорону будинку або його частини, встановити сигналізацію тощо.

Перелік витрат встановлюється рішенням загальних зборів. Але такий перелік повинен включати витрати, здійснення яких є обов'язковим з урахуванням Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Держжитлокомунгоспу від 17.05.05р. № 76 [58].

Враховуючи досвід ОСББ «Чарівна 34», нами був розроблений ефективний кошторис для функціонування ОСББ, беручи до уваги ринкові ціни, рівень інфляції, податкові ставки та ін. Тариф підійде для діяльності середньостатистичного дев'ятиповерхового трьохпід'їздного будинку.

Таблиця 2.9

Модель кошторису на 2020 рік

№	Загальна площа житлових та нежитлових приміщень	6787,72		
		Усього за 12 місяців	Усього за місяць	Тариф на 1м2
	Статті			
ДОХОДИ				
1	Утримання будинку	448185,59	37348,80	5,50
2	Провайдери	4272,00	356,00	0,05
	Усього доходів	452457,59	37704,80	5,55
ВИДАТКИ				

1	Заробітна плата	142473,43	11872,79	1,75
	Голова правління	78000,00	6500,00	0,96
	Робітник з комплексного обслуговування будинку	50076,00	4173,00	0,61
	Премія	3600,00	300,00	0,04
	Резерв відпустки 8,2% від ФОП	10797,43	899,79	0,13
2	Нарахування на заробітну плату (22%)	31344,16	2612,01	0,38
3	Технічне обслуговування ліфтів	36000,00	3000,00	0,44
4	Комунальна електроенергія	24000,00	2000,00	0,29
	Місць загального користування	10800,00	900,00	0,13
	Ліфтів	13200,00	1100,00	0,16
5	Водопостачання та водовідведення	2400,00	200,00	0,03
6	Санітарно-гігієнічна обробка	2400,00	200,00	0,03
	Дезінсекція	1200,00	100,00	0,01
	Дератизація	1200,00	100,00	0,01
7	Прочистка димо-вентиляційних каналів	2400,00	200,00	0,03
8	Технічне обслуговування внутрібудинкових систем	48000,00	4000,00	0,59
9	Госпovірка загальнобудинкових лічильників	1200,00	100	0,01
10	Послуги банку	1800,00	150	0,02
11	Членські внески в громадську організацію «КРУГ»	840,00	70	0,01
12	Господарські витрати	6000,00	500	0,07
13	Благоустрій прилеглої території	4800,00	400	0,06
14	Ведення бухгалтерського обліку	36000,00	3000	0,44
16	Поточний ремонт	105000,00	8750	1,29
17	Резервний фонд	7800,00	650	0,10
	Усього видатків	452457,59	37704,80	5,55
	Усього видатків з урахуванням компенсації провайдерів	448185,59	37348,80	5,50

Для удосконалення методики обліку в ОСББ операцій з цільового фінансування пропонується ввести додатково в рахунок 48 «Цільове фінансування та цільові надходження» декілька субрахунків. Введення додаткових субрахунків II-го та III-го порядків рахунок 48 дозволить спростити облік в ОСББ коштів, які пов'язані з поточним ремонтом або резервним фондом [59]. Аналітичний облік коштів цільового фінансування і цільових надходжень слід здійснювати за призначенням і джерелами надходжень. Виходячи зі специфіки діяльності ОСББ, доцільно відкрити субрахунки до рахунка 48 в залежності від кількості та різноманітності джерел надходжень коштів на рахунок



Рис. 2.4 Аналітичний розподіл субрахунків другого і третього порядку на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження»

Ще одним видом надходжень для ОСББ є добровільні внески фізичних і юридичних осіб, як грошові, так і матеріальні: подарунки, благодійні внески, які можуть бути використані лише за цільовим призначенням.

Всі ці надходження коштів ОСББ може використовувати лише на чітко визначені цілі (на фінансування та здійснення конкретних програм та заходів), а їх отримання й використання обумовлені окремими нормативно-законодавчими актами, статутними документами, вони передаються на умовах безоплатності, цільового використання та безповоротності, а отже мають характер цільового фінансування.

Ще одним різновидом цільового фінансування, яке, зазвичай, займає значну частину надходжень в тих ОСББ, які створені у старих будинках із

значною кількістю мешканців старшого віку та малозабезпечених верст населення, є: дотації на житлово-комунальні послуги, обслуговування та капітальний ремонт будинків, субсидії малозабезпеченим категоріям громадян і відшкодування пільг окремим категоріям громадян у платі за житловокомунальні послуги.

Єдиної методики обліку коштів, отриманих з бюджету як компенсація пільг і субсидій немає. ОСББ повинні враховувати ці кошти на рахунок «Цільове фінансування» в розрізі субрахунків або здійснювати нарахування плати за житлово-комунальні послуги (якщо ОСББ виступає посередником) і внесків таких співвласників ОСББ у повному обсязі, а після отримання документів, що підтверджують суми пільг і субсидій, зменшувати заборгованість співвласників ОСББ щодо їх сплати за рахунок нарахування заборгованості перед ОСББ з боку місцевого бюджету.

Найпоширенішими пасивними доходами є отримання відсотків від внесення коштів на депозитний рахунок або ж від інвестування в діяльність інших підприємств. Менш ризикованим з цих двох варіантів є депозит, оскільки передбачає стабільне одержання процентів, а інвестиційні вклади в цінні папери можуть принести не тільки прибуток, а й збиток. Проте, перед вкладенням грошових коштів на депозитний рахунок необхідно визначити величину вільних коштів, використання яких ніяким чином не вплине на стабільність функціонування ОСББ у періоді їх тимчасового вилучення з обороту ОСББ.

3 АНАЛІЗ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЧАРІВНА 34»

3.1 Аналіз поточної діяльності неприбуткової організації

В умовах сьогодення проблеми збереження навколишнього середовища, підвищення енергоефективності та енергозбереження набувають глобального масштабу.

За даними Мінрегіону, споживання і втрати теплової енергії в більшості багатоквартирних будинків в Україні в 3-3,5 рази перевищують європейські стандарти.

Термомодернізації потребують близько 75% всіх багатоповерхових житлових будинків, які через високу енерговитратність є потужним джерелом марнотратства енергії та додаткових викидів вуглекислого газу.

За сучасних умов, існують різні методи фінансування проектів з підвищення енергоефективності, а саме: власні кошти, бюджетні кошти, банківські кредити, іноземні інвестиції, кошти міжнародних фінансово-кредитних організацій, тощо [60].

На сьогоднішній день одним з ефективних і в той же час, традиційним джерелом для підприємств в реалізації енергоефективних проектів є банківські кредити. В Україні на 170 тис. будинків багатоквартирного житлового фонду створено трохи більше 30 тисяч ОСББ. Маємо такий дисбаланс. Крім того, якщо брати енергозатрати на всю сферу комунально-житлового господарства в Україні, то вони складають від 35 до 40 % всіх видатків. Для порівняння, всі видатки на промисловість, що до її забезпечення енергією, складають менше 30%. Майже 10% різниці між енергоспоживанням в сфері ЖКХ в порівнянні із усією промисловістю [62]. Ці кошти можна було направити на якісь більш актуальні сфери, наприклад, гуманітарні, освіта, чи

охорона здоров'я? А вони фактично ідуть на споживання. Тому було прийнято рішення впровадити в Україні аналогічні програми до тих, які були пройдені нашими сусідами зі Східної Європи.

З жовтня 2014 року для населення та ОСББ діє розроблена Держенергоефективності та запроваджена Урядова програма «теплих кредитів» [62].

Програмою передбачено відшкодування з держбюджету у таких розмірах:

- 20% суми кредиту (але не більше 12 тис. грн) на придбання негазових/неелектричних котлів для фізичних осіб;
- 35% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн) на придбання енергоефективного обладнання/матеріалів для фізичних осіб - власників приватних будинків;
- 40% суми кредиту (але не більше 14 тис. грн. в розрахунку на одну квартиру) для ОСББ/ЖБК, як юридичних осіб, для загальнобудинкових заходів.
- Якщо в складі ОСББ є родини-отримувачі субсидії, таке ОСББ отримує відшкодування у середньозваженому розмірі між 40% і 70% — залежно від кількості квартир-субсидіантів.

Уповноваженими на видачу "теплих" кредитів в рамках програми є 4 державні банки: ПриватБанк, Ощадбанк, Укргазбанк та Укрексімбанк.

ОСББ «Чарівна 34» у 2020 році планує скористатися програмою «теплого кредиту», тому надалі розглянуто умови надання кредиту Ощадбанком та розраховані показники ефективності від обрання одного із проектів енергоефективності.

Які саме витрати ОСББ компенсуються державою:

- 1) Заходи з утеплення
 - а) Придбання теплоізолюючих матеріалів та проведення робіт з термоізоляції;
 - б) Придбання та встановлення двокамерних енергоефективних

склопакетів у вікнах, розташованих в місцях загального користування.

- 2) Система опалення/вентиляції
 - а) Облаштування або ремонт індивідуальних теплових пунктів;
 - б) Придбання приладів обліку теплової енергії та води (гарячої та холодної), регуляторів теплового потоку за погодними умовами, включаючи вартість їх встановлення.
- 3) Інші заходи з підвищення енергетичної ефективності
 - а) Модернізація систем освітлення місць загального користування (зокрема, заміна електропроводки, ламп та патронів до них, встановлення систем автоматичних вимикачів).

Таблиця 3.1

Умови надання «теплого» кредиту Ощадбанком [63]

Сума кредиту	не більше ніж 42 тис. грн на квартиру
Власний внесок	відсутній
Строк кредиту	від 6 до 60 місяців
Відсоткова ставка	18%
Валюта	гривня
Компенсація	від 40% до 70% вартості матеріалів та обладнання, що придбані за кредитні кошти, але не більше 14 тисяч гривень на 1 квартиру (в залежності від кількості квартир у будинку, власники яких отримують субсидії)
Форма надання	кредит/невідновлювана кредитна лінія (6 місяців відтермінування сплати основного боргу та період вибірки ліміту)
Умови погашення	Щомісяця рівними частинами (ануїтет), дострокове погашення без штрафних санкцій
Комісія при видачі	1%
Забезпечення	без забезпечення

Вимоги банку до позичальника:

- строк існування ОСББ необмежений. У разі реорганізації житлового-будівельного кооперативу в ОСББ датою реєстрації вважається дата реєстрації житлово-будівельного кооперативу;
- 2/3 голосів співвласників будинку на загальних зборах

проголосували «ЗА» виконання проекту за рахунок кредитних коштів;

- рівень надходжень платежів ОСББ на утримання будинку та прибудинкової території від власників квартир не менше 80%;
- відсутність судових позовів до ОССББ або до голови правління ОСББ;
- наявність діючого поточного рахунку в Ощадбанку для зарахування всіх платежів;

Для отримання «теплого» кредиту ОСББ потрібно зробити деякі кроки, передумовлені політикою банком.

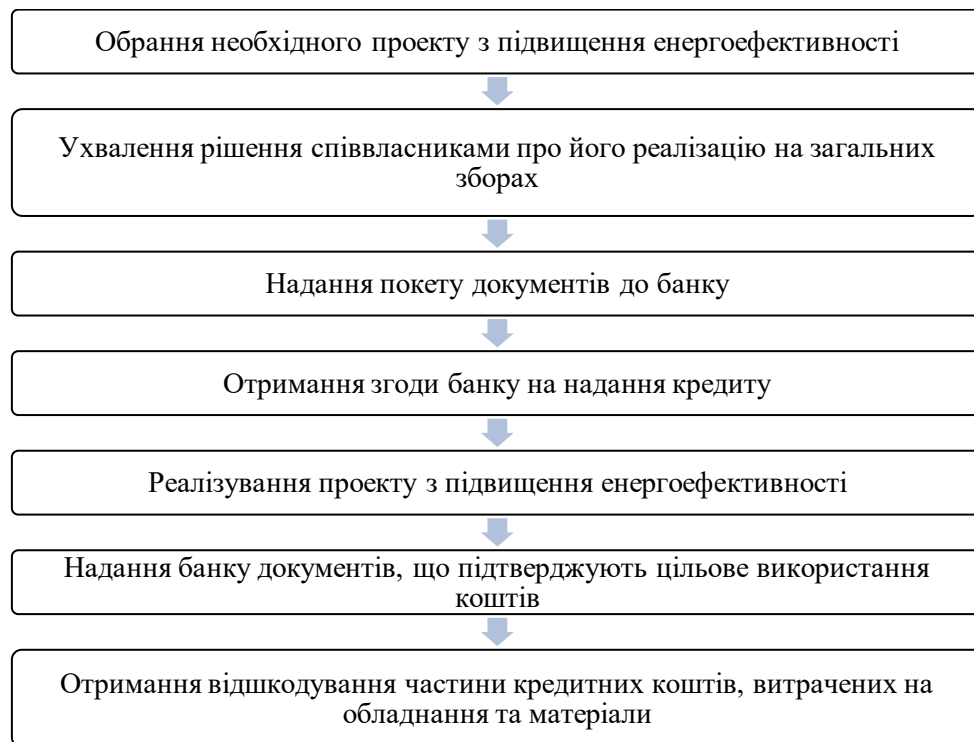


Рис. 3.1 Кроки голови правління для отримання «теплого» кредиту

Відшкодування зазвичай надходить через місяць після подання банком відповідних документів. Виплата компенсації частини кредиту автоматично через банк зараховується на поточний рахунок ОСББ та покриває частину тіла кредиту, чим зменшує розмір щомісячної суми відсотків та тіла до сплати [68].

Для отримання «теплого» кредиту загальними зборами потрібно вирішити, який саме елемент спільного майна підлягає модернізації. Що ж саме відноситься до таких проектів?

- Лічильники. Ощадне споживання починається з обліку та контролю. Встановивши загальнобудинкові лічильники, мешканці матимуть змогу отримувати точну інформацію про фактичні показники споживання. Голова правління зможе самостійно «знімати» показники по будинку і звіряти їх з тими, що нараховують постачальники послуг. Погодне регулювання, індивідуальний тепловий пункт.

Індивідуальний тепловий пункт (ІТП) – це обладнання, що передає теплову енергію від зовнішніх тепломереж (котельної) до будинкової системи опалення, гарячого водопостачання, вентиляції тощо. До складу ІТП входять теплообмінники, регулятори подачі тепла, температурні сенсори, програмовані контролери та ін.

- Утеплення вхідної групи. Багатоквартирні будинки втрачають багато тепла на вході в під'їзд. Для зменшення тепловтрат слід усунути можливість прямого потрапляння холодного повітря у будинок. Для цього потрібно встановити двері, що зачиняються автоматично, утеплити їх та встановити ущільнювачі, а головне – створити «шлюз» на вході в будинок (обоє дверей тамбура мають бути зачинені).

- Заміна вікон загального користування. Для скорочення тепловтрат у місцях загального користування слід повністю замінити вікна на такі, що мають енергоефективний профіль і хоча б двокамерні склопакети зі спеціальним напиленням на склі, яке допомагає акумулювати сонячну енергію взимку.

- Модернізація системи опалення. Якщо у мешканців ОСББ виникло бажання регулювати температуру у квартирі та платити лише за фактично сплачену енергію, є рішення – заміна радіаторів опалення з одночасним встановленням терморегуляторів та розподільвачів.

- Утеплення даху. Втрата тепла відбувається через дах внаслідок

недостатньої термоізоляції горища або через незадовільний стан покрівлі, коли холодне повітря потрапляє на горище через щілини, тріщини та діри. Горище є резон утеплювати, адже там проходять труби систем гарячого водопостачання та опалення.

- Утеплення фасаду. «Клаптикове утеплення», що увійшло в моду останнім часом, - шкідлива і малоефективна практика. Воно недовго служить і несе в собі серйозні небезпеки: містки холоду на межі латки призводять до подальшого руйнування конструкцій будинку та утворення плісняви на внутрішній поверхні стіни квартири. Утеплення необхідно проводити комплексно [64].

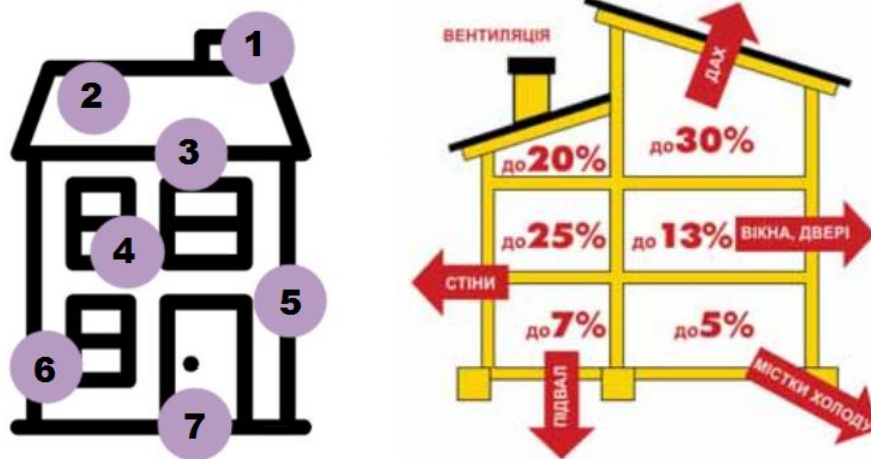


Рис 3.2 Орієнтовний розподіл втрат тепла будівлею

Та на які ж саме проекти Ощадбанк надає «теплий» кредит?

- Проведення енергоаудиту.

Вартість модернізації близько 20 тисяч гривень за будинок.

- Придбання приладів обліку теплової енергії та води (гарячої та холодної), регуляторів теплового потоку за погодними умовами, включаючи вартість їх встановлення; облаштування або ремонт індивідуальних теплових пунктів.

Вартість модернізації складає від 300 до 500 тисяч гривень. Економія – 30%.

- Модернізація системи опалення.

Вартість модернізації 100 тисяч гривень за під'їзд. Економія – до 27%.

- Придбання та встановлення двокамерних енергоефективних склопакетів у вікнах, що розташовані в місцях загального користування; придбання та встановлення дверей для місць загального користування (в тому числі під'їздів, підвалів, технічних приміщень, горищ). Вартість модернізації близько 1200 грн/м² з роботою. Економія – до 15%.

- Придбання теплоізолюючих матеріалів та проведення робіт з термоізоляції даху та підвалу.

Вартість модернізації – 100 грн/м² з урахуванням роботи. Економія – 8-12%.

- Придбання теплоізолюючих матеріалів та проведення робіт з термоізоляції зовнішніх стін багатоквартирного будинку. Вартість модернізації залежить від матеріалів, приблизно 400 грн/м² з урахуванням роботи. Економія – до 25%.

- Комплексна модернізація.

Вартість модернізації складає від 3 до 5 млн гривень залежно від розміру будинку та обраного обладнання.

Економія – від 65% і вище.

3.2 Перспективний аналіз доцільності проектів енергоефективності для об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Об'єктом дослідження є багатоповерхова житлова будівля, що знаходиться за адресою м. Запоріжжя, вул. Чарівна, 34. Будівля побудована в 1989 році. Має 9 поверхів (162 квартир), опалювальний підвал і плоский дах. Загальний опалювальний об'єм 26074 м³. Площа зовнішніх стін 4882 м².

Річна вартість використаних енергетичних ресурсів за поточний рік представлена вигляді діаграми, як ми бачимо основана частина коштів їде на

оплату теплової енергії.

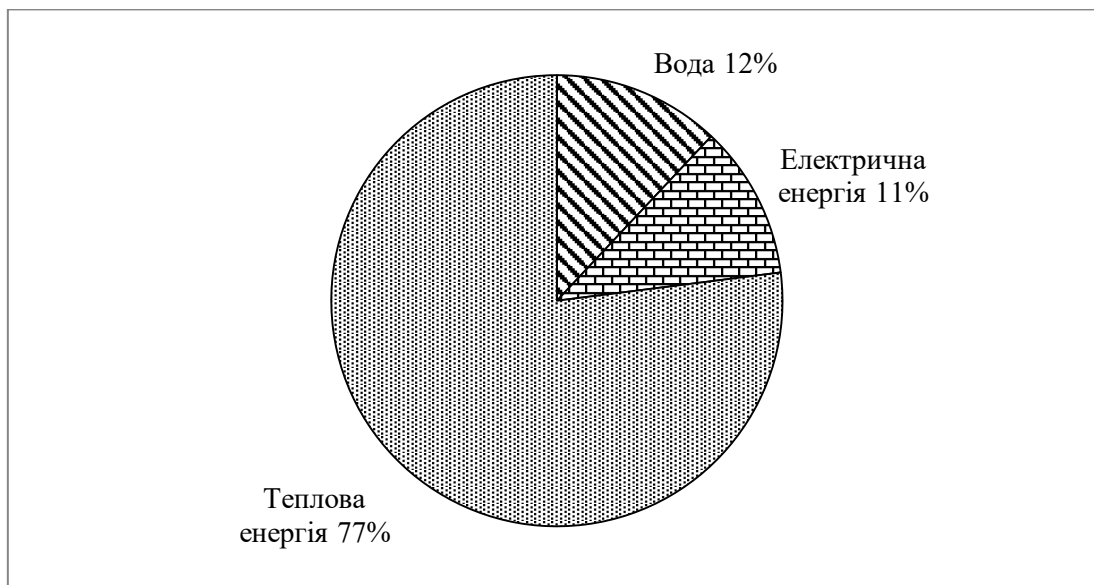


Рис. 3.3 Співвідношення річної вартості енергетичних ресурсів

Автоматизація процесу відпуску тепла до будівлі в ІТП із погодним регулюванням дає також можливість оперативно реагувати на зміну потреби будинку у тепловій енергії і запобігти надмірному споживанню тепла на опалення, що обумовлене значною динамікою теплонадходжень у будинку від людей, освітлення, обладнання та інсоляції. Улаштування ІТП дає також можливість запобігти перегрівам восени та навесні, що обумовлено нелінійністю графіка температур відпуску тепла з котельні для забезпечення нормативної температури гарячої води для санітарно-гігієнічних потреб [65].

Для ОСББ «Чарівна 34», дев'ятиповерхового трьохпід'їздного житлового будинку з розрахунковими річними витратами тепла у розмірі близько 1150 Гкал за опалювальний період, що у грошовому виразі за умови вартості 1 Гкал близько 1481,07 складає 1 703 230,50 грн. Інвестиції (без урахування компенсацій), включно із вартістю проектних, монтажних і налагоджувальних робіт, становлять до 500 тис. грн (разом із вартістю вузла обліку тепла в будинку). Розглянемо аналітичну таблицю 3.2.

Вихідні дані:

- Сума кредиту – 500 тисяч гривень;

- Строк кредиту – 60 місяців;
- Сплата за відкриття кредитної лінії – 1% від суми кредиту% (500 тис. * 1% = 5 тис. грн.);
- Сплачені відсотки за кредитом компенсує Департамент ЖКХ;
- Компенсація тіла кредиту Департаментом енергозбереження складає 50%. (500 тис. * 50% = 250 тис. грн.);
- Фактична сума до повернення – 250 тисяч гривень;
- Економія від модернізації ІТП – 30%;
- Тариф на тепло щороку збільшується на 20%.

Таблиця 3.2

Прогноз витрат та економії при встановленні ІТП

Фактичні витрати, тис.грн.	2020	2021	2022	2023	2024	Всього
Витрати на опалення будинку без модернізації	1703,23	2043,88	2452,65	2943,18	3531,82	12674,76
Витрати на опалення будинку після модернізації	1192,26	1430,71	1716,86	2060,23	2472,27	8872,33
Витрати за кредитом	55,0	50,0	50,0	50,0	50,0	255,0
Витрати на опалення будинку після модернізації разом з витратами за кредитом	1247,26	1480,71	1766,86	2110,23	2522,27	9127,33
Фактична економія	455,97	563,16	685,8	832,95	1009,55	3547,43

Фактично за п'ять років ОСББ понесло витрат на опалення будинку та виплату кредиту 9127,33 тисяч гривень. При цьому економічний ефект від встановлення ІТП за п'ять років виплати кредиту склав 3547,43 тисяч гривень. Період окупаємості – півроку. Отже, зекономлені кошти ОСББ має можливість витратити на будь-які інші заходи або знизити тариф для мешканців будинку.

Теплова ізоляція трубопроводів не вимагає значних інвестицій. Теплова ізоляція колекторів систем опалення в неопалюваних приміщеннях та циркуляційних трубопроводів системи ГВП спрямована на зменшення

втрат тепла з поверхні трубопроводів до величин, нормованих СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Теплова ізоляція подавальних і зворотних трубопроводів, які прокладаються по неопалюваним приміщенням будівель за допомогою спіненого поліетилену або пінополістиролу, дає можливість зменшити втрати теплової енергії в середньому на 20-30% витрат тепла на потреби опалення.

Вартість нанесення високоефективної теплової ізоляції на труби становить приблизно 80-100 тисяч гривень за дев'яти поверховий під'їзд. Усього для ОСББ «Чарівна 34» на теплову ізоляцію труб опалення треба близько 300 тисяч гривень.

Розглянемо аналітичну таблицю.

Вихідні дані:

- Сума кредиту – 300 тисяч гривень;
- Строк кредиту – 60 місяців;
- Сплата за відкриття кредитної лінії – 1% від суми кредиту% (300 тис. * 1% = 3 тис. грн.);
- Сплачені відсотки за кредитом компенсує Департамент ЖКХ;
- Компенсація тіла кредиту Департаментом енергозбереження складає 50%. (300 тис. * 50% = 150 тис. грн.);
- Фактична сума до повернення – 150 тисяч гривень;
- Економія від встановлення системи опалення – 27%;
- Тариф на тепло щороку збільшується на 20%.

Таблиця 3.3

Прогноз витрат та економії при нанесенні теплової ізоляції на труби

Фактичні витрати, тис.грн.	2020	2021	2022	2023	2024	Всього
Витрати на опалення будинку без модернізації	1703,23	2043,88	2452,65	2943,18	3531,82	12674,76
Витрати на опалення будинку після модернізації	1243,36	1492,03	1790,44	2148,52	2578,23	9252,57

Витрати за кредитом	33,0	30,0	30,0	30,0	30,0	153,0
Витрати на опалення будинку після модернізації разом з витратами за кредитом	1276,36	1522,03	1820,44	2178,52	2608,23	9405,57
Фактична економія	426,87	521,85	632,22	764,66	923,59	3269,19

Фактично за п'ять років ОСББ понесло витрат на опалення будинку та виплату кредиту 9405,57 тисяч гривень. При цьому економічний ефект від встановлення теплової ізоляції трубопроводів за п'ять років виплати кредиту склав 3269,19 тисяч гривень. Період окупаємості – 4 місяці.

Втрати тепла через вікна можливо довести до мінімально можливих за рахунок герметизації і мінімальної повітропроникності світлопрозорих огорожень, що досягається за умови влаштування склопакетів у пластикових плетіннях без функції провітрювання.

Енергоефективне вікно забезпечує проникність у приміщення сонячного випромінювання і пасивне опалення, необхідний повітрообмін, віддзеркалення і збереження радіаційної теплоти огорожувальних конструкцій у приміщенні і економію тепла. Вартість енергоефективного вікна становить 1200-1500 грн/м².

Реконструкція вхідних дверей у будівлі є досить простим, але ефективним заходом. Питома вартість впровадження цього заходу становить 1000-1200 грн/м² дверного полотна.

Улаштування тамбура для вхідних дверей є однією із можливих енергозберігаючих проектних пропозицій, які можна впровадити за умови незначних інвестицій.

Вхідні двері до будинку необхідно обладнати пристроєм для автоматичного закривання дверей (доводчиком). Вартість доводчика 800-3000 грн, тому такий захід відноситься до маловитратних. Економія, якої можна досягти при реконструкції вхідних дверей та вікон – 15% [66].

Розглянемо аналітичну таблицю.

Вихідні дані:

- Сума кредиту – 188 тисяч гривень;
- Строк кредиту – 60 місяців;
- Сплата за відкриття кредитної лінії – 1% від суми кредиту% (188 тис. * 1% = 1,88 тис. грн.);
- Сплачені відсотки за кредитом компенсує Департамент ЖКХ;
- Компенсація тіла кредиту Департаментом енергозбереження складає 50%. (188 тис. * 50% = 94 тис. грн.);
- Фактична сума до повернення – 94 тисяч гривень;
- Економія від заміни вікон та дверей – 15%;
- Тариф на тепло щороку збільшується на 20%.

Таблиця 3.4

Прогноз витрат та економії при заміні вікон та дверей

Фактичні витрати, тис.грн.	2020	2021	2022	2023	2024	Всього
Витрати на опалення будинку без модернізації	1703,23	2043,88	2452,65	2943,18	3531,82	12674,76
Витрати на опалення будинку після модернізації	1447,75	1737,30	2084,75	2501,70	3002,05	10773,55
Витрати за кредитом	20,68	18,8	18,8	18,8	18,8	95,88
Витрати на опалення будинку після модернізації разом з витратами за кредитом	1468,43	1756,10	2103,55	2520,50	3020,85	10869,43
Фактична економія	234,80	287,78	349,10	422,68	510,97	1805,33

Фактично за п'ять років ОСББ понесло витрат на опалення будинку та виплату кредиту 10869,43 тисяч гривень. При цьому економічний ефект від встановлення вікон та дверей за п'ять років виплати кредиту склав 1805,33 тисяч гривень. Період окупаємості – 5 місяців.

Найбільш ефективними заходами зі скорочення витрат енергії і зменшення викидів в атмосферу парникових газів є такі, які впроваджуються у споживачів тепла, зокрема, підвищення теплозахисту зовнішніх

огороджувальних конструкцій житлових будинків і громадських будівель. Зовнішні стіни мають максимальну поверхню огороджувальних конструкцій будинку, тому їхній вплив на втрати тепла будівлею поряд із його втратами через покрівлю є визначальним [64].

1 м² пінополістирольної плити товщиною 100 мм для теплоізоляції фасадів коштує близько 400 грн з урахування роботи за 1 м² зовнішньої стіни. У багатоповерхових будинках використання пінополістиролу повинно супроводжуватись обрамленням віконних та дверних прорізів мінеральною ватою або іншим негорючим матеріалом, а через кожні три поверхи повинні влаштовуватись суцільні пояси з негорючих теплоізоляційних матеріалів.

Економічна ефективність заходів із підвищення теплозахисту зовнішніх стін залежить від величини зменшення втрат тепла через стіни до і після їх упровадження, а також від величини тарифів на теплову енергію.

Теплова ізоляція зовнішньої стіни дає можливість скоротити витрати теплової енергії на потреби опалення в житлових будинках або громадських будівлях на 58 кВт·год (0,049 Гкал) упродовж опалювального періоду на кожен 1 м² стіни. Для житлових квартир у багатоповерхівках забудови до 1990 р. частка зовнішніх стін (без урахування вікон) становить 0,34-0,5 загальної площі квартири (більше число – для кутових квартир, менше – для квартир рядових секцій).

Таким чином, якщо ОСББ «Чарівна 34» за рахунок кредитних коштів зробить теплову ізоляцію зовнішніх стін, загальне скорочення втрат тепла становитиме 0,017-0,025 Гкал на 1 м² загальної площі квартири, що становить близько 15-18% наявного рівня споживання теплової енергії (за умови незмінної конструкції вікон і втрат тепла на підігрів повітря з інфільтрацією).

Розміри фасадів ОСББ «Чарівна 34» можна розрахувати за допомогою використання технічного паспорту будинку.

Розглянемо аналітичну таблицю.

Вихідні дані:

- Сума кредиту – 1 953 тисяч гривень;
- Строк кредиту – 60 місяців;
- Сплата за відкриття кредитної лінії – 1% від суми кредиту% (1 953 тис. * 1% = 19 530 тис. грн.);
- Сплачені відсотки за кредитом компенсує Департамент ЖКХ;
- Компенсація тіла кредиту Департаментом енергозбереження складає 50%. (1 953 тис. * 50% = 976,5 тис. грн.);
- Фактична сума до повернення – 976,5 тисяч гривень;
- Економія від термоізоляції зовнішніх стін – 25%;
- Тариф на тепло щороку збільшується на 20%.

Таблиця 3.5

Прогноз витрат та економії від термоізоляції зовнішніх стін

Фактичні витрати, тис.грн.	2020	2021	2022	2023	2024	Всього
Витрати на опалення будинку без модернізації	1703,23	2043,88	2452,65	2943,18	3531,82	12674,76
Витрати на опалення будинку після модернізації	1277,42	1532,91	1839,49	2207,39	2648,86	9506,07
Витрати за кредитом	214,83	195,3	195,3	195,3	195,3	996,03
Витрати на опалення будинку після модернізації разом з витратами за кредитом	1492,25	1728,21	2034,79	2402,69	2844,16	10502,10
Фактична економія	210,98	315,67	417,86	540,50	687,65	2172,66

Фактично за п'ять років ОСББ понесло витрат на опалення будинку та виплату кредиту 10502,10 тисяч гривень. При цьому економічний ефект від теплової ізоляції зовнішніх стін за п'ять років виплати кредиту склав 2172,66 тисяч гривень. Період окупаємості – 3 роки.

В індивідуальних малоповерхових будинках у разі використання пінополістиролу несучі конструкції даху мають бути виконані з негорючих матеріалів (як правило, вони виконані з дерева), або повинно бути виконано обрамлення прикарнізної зони негорючим теплоізоляційним матеріалом.

Так, фундамент, плоскі дахи, стіни підвалів, підлогу краще утеплити екструдованим пінополістиролом. Однорідна структура замкнутих герметичних комірок цього матеріалу забезпечує його практично нульове водопоглинання, стійкість до циклічного заморожування-розморожування, низьку паропроникність, відсутність капілярності [66].

Розглянемо аналітичну таблицю.

Вихідні дані:

- Сума кредиту – 204 тисяч гривень;
- Строк кредиту – 60 місяців;
- Сплата за відкриття кредитної лінії – 1% від суми кредиту% (204 тис. * 1% = 2,04 тис. грн.);
- Сплачені відсотки за кредитом компенсує Департамент ЖКХ;
- Компенсація тіла кредиту Департаментом енергозбереження складає 50%. (204 тис. * 50% = 102 тис. грн.);
- Фактична сума до повернення – 102 тисяч гривень;
- Економія від утеплення даху та підвалу – 10%;
- Тариф на тепло щороку збільшується на 20%.

Таблиця 3.6

Прогноз витрат та економії при утепленні даху та підвалу

Фактичні витрати, тис.грн.	2020	2021	2022	2023	2024	Всього
Витрати на опалення будинку без модернізації	1703,23	2043,88	2452,65	2943,18	3531,82	12674,76
Витрати на опалення будинку після модернізації	1532,91	1839,49	2207,39	2648,86	3178,64	11407,28
Витрати за кредитом	22,44	20,40	20,40	20,40	20,40	104,04
Витрати на опалення будинку після модернізації разом з витратами за кредитом	1555,35	1859,89	2227,79	2669,26	3199,04	11511,32
Фактична економія	147,88	183,99	224,87	273,92	332,78	1163,44

Фактично за п'ять років ОСББ понесло витрат на опалення будинку та виплату кредиту 11511,32 тисяч гривень. При цьому економічний ефект від теплової ізоляції даху та підвалу за п'ять років виплати кредиту склав 1163,44 тисяч гривень. Період окупаємості – 8,5 місяців.

Суттєвого впливу на загальне споживання теплової енергії на потреби опалення впровадження заходу з підвищення теплозахисних характеристик зовнішніх огорожень набуває лише за умови комплексної термомодернізації усього будинку, що включає підвищення теплозахисту до нормативних показників ДБН В.2.6-31: 2006 «Теплова ізоляція будівель» не лише стін, а й утеплення покриття (суміщеного або горищного), перекриття над підвалом або підлоги на ґрунті, заміну світлопрозорих огорожень, реконструкцію входу до будинку і теплового вузла вводу, а також зменшення інфільтраційних втрат теплоти на вентиляцію у будинку [65].

Сума комплексної модернізації складається з усіх попередніх пунктів.

Розглянемо аналітичну таблицю.

Вихідні дані:

- Сума кредиту – 3 145 тисяч гривень;
- Строк кредиту – 60 місяців;
- Сплата за відкриття кредитної лінії – 1% від суми кредиту%
(3 145 тис. * 1% = 31 450 тис. грн.);
- Сплачені відсотки за кредитом компенсує Департамент ЖКХ;
- Компенсація тіла кредиту Департаментом енергозбереження складає 50%. (3 145 тис. * 50% = 1 572,5 тис. грн.);
- Фактична сума до повернення – 1 572,5 тисяч гривень;
- Економія від комплексної модернізації – 65%;
- Тариф на тепло щороку збільшується на 20%.
- Фактично за п'ять років ОСББ понесло витрат на опалення будинку та виплату кредиту 5563,32 тисяч гривень. При цьому економічний ефект від комплексної модернізації за п'ять років виплати кредиту склав 7111,44 тисяч гривень. Період окупаємості

– 1 рік і 4 місяці.

Таблиця 3.7

Прогноз витрат та економії комплексній модернізації

Фактичні витрати, тис.грн.	2020	2021	2022	2023	2024	Всього
Витрати на опалення будинку без модернізації	1703,23	2043,88	2452,65	2943,18	3531,82	12674,76
Витрати на опалення будинку після модернізації	596,13	715,36	858,43	1030,11	1236,14	4436,17
Витрати за кредитом	345,95	195,3	195,3	195,3	195,3	1127,15
Витрати на опалення будинку після модернізації разом з витратами за кредитом	942,08	910,66	1053,73	1225,41	1431,44	5563,32
Фактична економія	761,15	1133,22	1398,92	1717,77	2100,38	7111,44

В ході дослідження було розглянуто та проаналізовано усі можливі проекти модернізації, на які ОСББ «Чарівна 34» може отримати кредит. Підводячи підсумок, можна сказати, що найвигіднішим варіантом, звичайно, є комплексна модернізація, яка передбачає найбільшу економію. Але якщо обирати більш бюджетний проект із найменшими завтратами власних коштів ОСББ, теплова ізоляція подавальних і зворотних трубопроводів є «золотою серединою».

Незважаючи на те, що витрати на проект складають на 57,12 тисяч більше, ніж на встановлення енергоефективних вікон та дверей, чиста економія буде у 1,8 разів більше, ніж у випадку з вікнами. А період окупаємості перевищує лише на 1 місяць. Витрати на обслуговування кредиту, за умови компенсації відсотків і 50% тіла) складають 150 тисяч гривень, а економія за п'ять років складе 27%, що у грошовому виразі складає 3 269,19 тисяч гривень.

Підведемо підсумки:

Таблиця 3.8

Співставлення інвестицій, чистої економії та періоду окупаємості за кожним з проектів

Енергозберігаючий проект	Інвестиції (власні кошти ОСББ)	Чиста економія	Період окупаємості
Встановлення індивідуального теплового пункту	255,00	3547,43	6 місяців
Встановлення теплової ізоляції трубопроводів	153,00	3269,19	4 місяці
Встановлення енергоефективних вікон та дверей	95,88	1805,33	5 місяців
Встановлення теплової ізоляції зовнішніх стін	996,03	2172,66	3 роки
Встановлення теплової ізоляції даху та підвалу	104,04	1163,44	8,5 місяців
Комплексна модернізація	1127,15	7111,44	1 рік 4 місяці

Але перед початком проведення проектів з енергозбереження рекомендуємо отримати висновок з енергоаудиту. Та, перш за все, встановити загальнобудинковий лічильник тепла.

3.3 Шляхи підвищення ефективності функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Ефективне функціонування організацій, що обслуговують житловий фонд, великою мірою залежить від рівня зовнішнього та внутрішньоорганізаційного управління ними. Однією із функцій управління, яка направлена на виявлення резервів та покликана сприяти розвитку організації є – контроль [67]. Він виконує низку завдань (рис. 3.4).

До внутрішніх контролерів ОСББ можна віднести ревізійну комісію, членів правління, мешканців. До зовнішніх – аудиторські фірми [69].

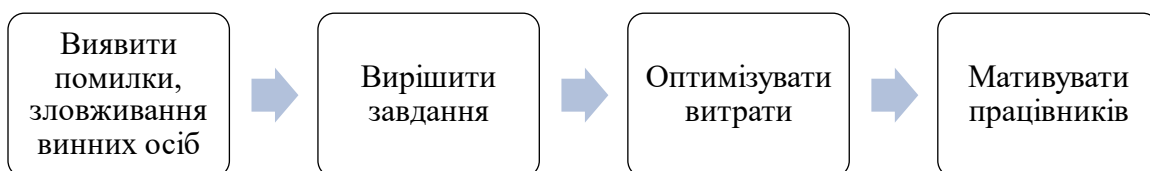


Рис. 3.4 Функції контролю в організаціях, що обслуговують житловий фонд

Дієвим органом здійснення контролю за діяльністю ОСББ є ревізійна комісія (рис. 3.5), яка повинна контролювати діяльність членів правління, бухгалтера, найманих працівників шляхом проведення планових та позапланових перевірок документації ОСББ, а також службових розслідувань за фактами виявлених порушень. Вона підзвітна і відповідальна перед загальними зборами співвласників ОСББ. Ревізійна комісія повинна складатися не менше як з 3 осіб, які працюють на громадських засадах, на термін 1 рік з числа співвласників ОСББ, що не є членами правління і не посідають інших керівних посад в ОСББ.

Всі обов'язки та повноваження ревізійної комісії слід прописати у відповідному положенні. Ревізійна комісія повинна перевіряти дотримання кошторису, касової дисципліни та доцільність витрачання коштів, правильність розрахунку внесків. Результати здійснення контролю слід задокументувати та ознайомлювати з ними співвласників ОСББ на загальних зборах. Вважаємо за доцільне додати до функціональних обов'язків ревізійної комісії визначення якості здійснення своїх функцій членами правління [70]. Про рівень їх професійної придатності може свідчити не лише дотримання норм бухгалтерського обліку при відображенні щоденних операцій в обліку та звітності, а й якість послуг та робіт з утримання будинку та прибудинкової території, які отримують власники житлових та нежитлових приміщень.



Рис. 3.5 Контрольні функції ревізійної комісії

Важливим органом контролю за діяльністю ОСББ є загальні збори та члени правління. Як видно з рис. 3.8, загальні збори виконують контрольну функцію по відношенню до членів правління, а члени правління контролюють роботу організацій та працівників, які надають послуги ОСББ, та відповідають за збереження майна і коштів. Проте на практиці дуже часто члени правління, ревізійної комісії не можуть в повній мірі проконтролювати роботу (ефективність прийняття тих чи інших рішень) правління, бухгалтерії, оскільки не володіють достатніми для цього знаннями, а тому змушені користуватися послугами – аудиторів (зовнішній контроль) [71].

Аудит ОСББ, як некомерційної організації, має багато особливостей,

тому проаналізуємо їх детальніше.



Рис. 3.6 Алгоритм аудиту в ОСББ

На сьогодні законодавством України не передбачено проведення обов'язкового аудиту ОСББ, а тому в даному випадку може бути здійснений лише ініціативний аудит (аудит законності формування та використання внесків, аудит ефективності діяльності), який може бути проведений аудитором на запрошення голови ОСББ за рішенням загальних зборів. Пропонується алгоритм проведення аудиту в ОСББ (рис. 3.6), що передбачає три етапи.

На першому етапі аудитор повинен перевірити правомірність та законність створення ОСББ та наявність і достовірність правовстановлюючих документів. На даному етапі слід вивчити:

- дотримання строків при створенні ОСББ, скликанні установчих зборів;

- дотримання процентного співвідношення учасників при голосуванні;
- чи надіслане повідомлення про проведення зборів в термін 2 тижнів до початку зборів;
- чи ознайомлені присутні з порядком денним зборів, чи є цьому документальне підтвердження тощо;
- реєстраційні документи.

Наступним кроком має бути аудит документації на будинок. Аудитор перевіряє чи є в наявності: план земельної ділянки, технічний паспорт будинку, відповідна технічна документація (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо).

Другий етап варто розпочати із аудиту дотримання статутних документів. Отже, під час аудиту слід співставити діяльність ОСББ, в результаті здійснення якої отримано дохід, із діяльністю, яка зазначена у статуті.

У разі їх неспівпадіння, аудитор може стверджувати про порушення критерію відповідності доходів, отриманих ОСББ від її основної діяльності, що ймовірно буде підставою для втрати об'єднанням статусу неприбуткової організації.

Основними порушеннями на даному етапі є використання звільнених від оподаткування коштів на цілі, не передбачені статутом; перевищення керівними органами повноважень, зазначених у статуті; відсутність ревізійної комісії або положення про її створення і функціонування.

Аудитор має знайти підтвердження того, що кошти надійшли в рамках статутної діяльності і використані на її здійснення.

Підтверджуючими документами при цьому є: договори, платіжні доручення, касові ордери тощо.

Можливими джерелами надходження коштів в ОСББ є: внески співвласників, інших юридичних і фізичних осіб, благодійна допомога, гранти, цільові надходження та фінансування, надходження від ведення

підприємницької діяльності.

Таблиця 3.9

Аудит матеріальних цінностей ОСББ

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
- документи, що підтверджують наявність і списання матеріальних цінностей	- рахунки, накладні, акти, договори; - аналітичний і синтетичний облік матеріальних цінностей; - реєстри бухгалтерського обліку за рахунками 20,22,28	- якими документами оформляється придбання ТМЦ; - документальне оформлення та відображення на рахунках обліку та у звітності безоплатно отриманих матеріалів; - якими документами підтверджено списання матеріальних цінностей

Аудитор перевіряє ведення аналітичного обліку за призначенням коштів в розрізі джерел надходжень.

Наступним етапом аудиту є перевірка операцій з обліку матеріальних цінностей, які відносяться до операцій з підвищеним рівнем ризику, оскільки потребують великої кількості первинних облікових документів (при прийнятті, розподілі, списанні), відсутність або неправильне чи неповне оформлення яких може стати причиною несанкціонованого списання запасів, їх крадіжок тощо.

ОСББ, як і інші суб'єкти господарювання, в процесі своєї діяльності взаємодіє із іншими суб'єктами економіки, має найманих працівників, а тому аудит розрахунків – важлива частина аудиторської перевірки, яка дає змогу висловити незалежну професійну думку щодо правильності ведення розрахунків з постачальниками, підрядниками, працівниками (табл. 3.10).

Основними завданнями аудиту розрахунків є:

- перевірка наявності та правильності оформлення первинної документації;
- правильність отримання та оприбуткування внесків від співвласників ОСББ;

- законність виникнення і своєчасність погашення кредиторської заборгованості;
- правильність відображення в обліку зобов'язань;
- перевірка правильності відображення інформації у регістрах бухгалтерського обліку та фінансовій звітності.

Таблиця 3.10

Аудит матеріальних цінностей ОСББ

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
<ul style="list-style-type: none"> - розрахунки з співвласниками об'єднання; - розрахунки з постачальниками та підрядниками; - розрахунки з бюджетом; - розрахунки з підзвітними особами та найманими працівниками 	<ul style="list-style-type: none"> - відображення в обліку розрахунків із співвласниками за внесками, формуванням фондів; - відображення на рахунках обліку дебіторської та кредиторської заборгованості та регістри обліку за рахунками 37, 63, 66, 68; - відображення в обліку, своєчасне нарахування і сплата до бюджету податків та зборів і регістри обліку за рахунками 64 та 65; - документи за розрахунками з підзвітними особами: та регістри бухгалтерського обліку за рахунком 372; - вивчення договорів (трудових та цивільно-правових), штатного розпису, наказів, розпоряджень; - відомості нарахування заробітної плати та сплати податків. 	<ul style="list-style-type: none"> - чи є методика розрахунку внесків співвласників, чи своєчасно здійснюється їх нарахування та сплата; - чи своєчасно відображаються в обліку розрахунки з постачальниками; - які податки платить ОСББ, чи немає заборгованості; - чи зі всіма працівниками та організаціями, які надають послуги ОСББ або виконують для нього роботи, укладені договори; - якими документами оформлюються відрядження працівників ОСББ та співвласників ОСББ; - чи правильно оформлені договори на оплату праці та своєчасно сплачуються податки

Завершальним етапом аудиту є перевірка доходів та витрат об'єднання, а починається він із перевірки кошторису, який, маючи дохідну і витратну частину, містить джерела надходження коштів на здійснення статутної діяльності та напрямки їх використання. Спеціального законодавства, яке б встановлювало порядок складання кошторису немає, тому він формується на

розсуд керівництва та затверджується на загальних зборах. Перед складанням кошторису ОСББ має проводити аналіз надходжень передбачуваних доходів і попередніх витрат.

Для складання кошторису можна використовувати один із трьох методів:

- перший: визначається сума доходів, і вже за сумою доходів плануються видатки об'єднання; такий спосіб використовується найчастіше;
- другий: визначається сума фактичних витрат, які необхідно здійснити для виконання статутних функцій, потім плануються джерела, суми і терміни надходження коштів;
- третій: комбінований метод, при якому об'єднання планує витрати доходи, при цьому до уваги береться той факт, що частина доходів і витрат є постійною. При цьому на практиці дуже часто здійснюється розбивка кошторису по місяцях (кварталах).

Дохід ОСББ формують обов'язкові щомісячні внески, субсидії, асигнування з бюджету та позабюджетних фондів, благодійні внески фізичних та юридичних осіб тощо. Аудит доходів від основної діяльності передбачає перевірку правильності розрахунку внесків співвласників на 1м2, відомості нарахування платежів, вивчення напрямів використання отриманих коштів.

Аудитор закінчує проведення перевірки здійсненням логічної, арифметичної, формальної перевірки звітності на відповідність тому, чи відповідають дані реєстрів бухгалтерського обліку фінансовій звітності та Податковому звіту про використання коштів неприбуткових установ та організацій; чи відображені всі здійснені виплати у розрахунку 1ДФ, звітності у фонди соціального страхування; чи заповнені та здані всі звіти у статистичну службу.

Підсумовуючи, можемо узагальнити, що для проведення аудиту всі об'єкти можна поділити на 2 групи: основні та пов'язані з ними. До основних необхідно віднести відповідність інформаційної структури облікових та

звітних даних об'єднання (кошторис). До пов'язаних об'єктів можна віднести організаційну структуру управління та підсистеми: ведення обліку необоротних активів, нарахування зносу, капітальні витрати на поліпшення житла, формування та відображення нарахувань власникам житлових та нежитлових приміщень плати за отримані послуги, цільове фінансування.

Аудит ОСББ направлений виявити резерви ОСББ, скоротити витрати на утримання адміністративного ресурсу та оптимізувати витрати для кращого виконання статутних функцій об'єднання.

Оскільки процес аудиту достатньо трудомісткий та затратний і далеко не кожне ОСББ може собі дозволити використання послуг аудиторів, тому вважаємо за доцільне прописати у програмі обліку ОСББ розділ «Управлінський облік та аудит», який даватиме змогу здійснювати поточний контроль за діяльністю об'єднання.

ВИСНОВКИ

Неприбуткові організації відіграють важливу роль у соціально-економічному розвитку різних держав. Такі організації створюються для досягнення соціальних, благодійних, культурних, освітніх, наукових цілей, захисту прав і законних інтересів громадян, а також їх здоров'я, розвитку фізкультури і спорту, задоволення духовних та інших нематеріальних потреб громадян і в інших цілях, спрямованих на досягнення суспільних благ.

З точки зору бухгалтерського обліку, відмінності між неприбутковими організаціями та комерційними підприємствами й організаціями полягають у відсутності процесів виробництва і реалізації продукції (послуг), отриманні значної частини доходів у вигляді цільового фінансування від членів і нечленів організації, відсутності статутного капіталу в більшості неприбуткових організацій.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку – специфічна неприбуткова організація, яка створюється для забезпечення і захисту прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

Запорізька область дійсно є на сьогодні однією із лідерів руху ОСББ, входить в першу п'ятірку по кількості створених ОСББ.

Але на рівні держави відсутні не лише окремі П(С)БО для неприбуткових організацій, серед яких і ОСББ, а й методичні рекомендації щодо їхнього обліку.

Таким чином, питання організаційно-методичного забезпечення обліку та перспективного аналізу діяльності є важливим для житлового сектору економіки України.

Перше проблемне питання стосується відображення в обліку доходів та витрат неприбуткової організації. Майже 90 % доходів складає цільове

фінансування – основні джерела, завдяки яким функціонує ОСББ: обов'язкові платежі співвласників об'єднання; субсидії на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій.

Саме тому доцільно в бухгалтерському обліку відображати цільове фінансування не в момент його нарахування, а в момент отримання коштів з одночасним відображенням доходу по дебету рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» і кредиту 719 «Інші доходи від операційної діяльності».

На підставі проведених досліджень діяльності ОСББ «Чарівна 34» і зроблених узагальнень сформовано концептуальну основу бухгалтерського обліку в ОСББ, яка містить сукупність принципів, методів та процедур, за допомогою яких відображаються факти господарської діяльності з дотриманням певних правил, для задоволення інформаційних потреб як внутрішніх, так і зовнішніх користувачів. В її основу покладено: дотримання визначених принципів обліку, визнання об'єктами обліку активів (крім житлового фонду), зобов'язань, витрат і доходів для їх покриття, використання адаптованого плану рахунків, відсутність прибутку або збитку.

Важливе значення має своєчасний і правильний облік проведених поточних і капітальних ремонтів та формування джерел для покриття зазначених витрат за рахунок додаткових внесків співвласників. З метою розмежування в обліку інформації щодо внесених коштів на покриття поточних витрат, додаткових внесків на проведення ремонтів, окремого обліку заборгованості з пільг, субсидій, дотацій рекомендовано створити додаткові субрахунки II та III порядку рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження».

Так як житлова нерухомість є особистою власністю співвласників ОСББ, тому, дотримуючись принципу автономності, немає підстав відносити її до складу необоротних активів об'єднання. Облік житлового фонду, а також його зносу, слід вести поза балансом. Така інформація необхідна для проведення об'єктивної оцінки житлової площі при зміні власників і для

інших потреб.

Беручи до уваги статус неприбутковості ОСББ, слід наголосити на необхідності фінансового планування доходів і витрат, тобто розробці бюджетів (кошторисів).

Враховуючи досвід ОСББ «Чарівна 34», нами був розроблений ефективний кошторис для функціонування ОСББ, беручи до уваги ринкові ціни, рівень інфляції, податкові ставки та ін. Тариф підійде для ефективної господарської діяльності середньостатистичного дев'ятиповерхового трьохпід'їздного будинку.

В умовах сьогодення проблеми збереження навколишнього середовища, підвищення енергоефективності та енергозбереження набувають глобального масштабу. Енергозатрати на всю сферу комунально-житлового господарства в Україні складають від 35 до 40 % всіх видатків.

Саме тому з жовтня 2014 року для населення та ОСББ діє розроблена Держенергоефективності та запроваджена Урядова програма «теплих кредитів».

Нами був розроблений аналіз того, яку економію для будинку принесе кожний із можливих проектів модернізації. Для оцінки доцільності також був розрахований термін окупаємості кожного проекту. За результатами дослідження було встановлено, що найбільш вигідним проектом є комплексна модернізація. Завдяки інвестиціям у проект комплексної модернізації будинку у розмірі 1 127,15 тис. грн., мешканці ОСББ за п'ять років зекономлять 7 111,44 тис. грн. за рахунок зменшення витрат на опалення. Період окупаємості проекту склав 1 рік і 4 місяці.

В умовах обмеженості ресурсів рекомендуємо зупинитися на тепловій ізоляції трубопроводів. Вартість проекту нижча, витрати ОСББ за п'ять років складуть 153,00 тис. грн., а економічний ефект – 3 269,19 тис. грн. Період окупаємості проекту з модернізації трубопроводів складає 4 місяці.

Ефективне функціонування організацій, що обслуговують житловий фонд, великою мірою залежить від рівня зовнішнього та

внутрішньоорганізаційного управління ними.

Однією із функцій управління, яка направлена на виявлення резервів та покликана сприяти розвитку організації є – контроль.

Ревізійна комісія повинна складатися не менше як з 3 осіб, які працюють на громадських засадах, на термін 1 рік з числа співвласників ОСББ, що не є членами правління і не посідають інших керівних посад в ОСББ.

Важливим органом контролю за діяльністю ОСББ є загальні збори та члени правління.

На сьогодні законодавством України не передбачено проведення обов'язкового аудиту ОСББ, а тому в даному випадку може бути здійснений лише ініціативний аудит, який може бути проведений аудиторами на запрошення голови ОСББ за рішенням загальних зборів.

Аудит в ОСББ доцільно здійснювати за такими етапами: перевірка правомірності й законності створення ОСББ і наявності та достовірності правостановлюючих документів; тестування статутних документів; перевірка правильності складання кошторису та реальності розрахунків, відображених у ньому, обліку та звітності. Система аудиту має враховувати основні та пов'язані з ними об'єкти аудиторського контролю. Основними об'єктами є правильність формування інформаційної бази облікових та звітних даних об'єднання, а пов'язаними – організаційна структура управління, ефективність і надійність обліково-інформаційних підсистем.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. №2755-VI. Дата оновлення: 01.07.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/ru/2755-17#n477> (дата звернення 15.08.2019).
2. Щодо неприбуткових організацій : Лист Міністерства доходів і зборів УкраїнТ від 08.01.2014 р. №55/6/99-99-19-03-02-15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v55-6810-14?lang=ru>
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV. Дата оновлення: 31.03.2019 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 15.08.2019).
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. №436-IV. Дата оновлення: 07.02.2019 URL: <https://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення 15.08.2019).
5. Про затвердження Порядку ведення Реєстру неприбуткових установ та організацій, включення неприбуткових підприємств, установ та організацій до Реєстру та виключення з Реєстру : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.07.2016 р. №440. Дата оновлення: 29.05.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/440-2016-%25D0%25BF> (дата звернення 17.08.2019).
6. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : Закон України від 15.05.2003 р. № 755-IV. Дата оновлення: 31.01.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15> (дата звернення 18.08.2019).
7. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-XII. Дата оновлення: 25.07.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/2482-12/ed20180725> (дата звернення 18.08.2019).
8. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. Дата оновлення: 19.07.2017. URL:

- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення 20.08.2019).
9. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. Дата оновлення: 10.06.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19> (дата звернення 25.08.2019).
 10. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 р. № 76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05> (дата звернення 27.08.2019).
 11. Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 р. №203. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15> (дата звернення 27.08.2019).
 12. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.11.2017 р. № 2189-VIII. Дата оновлення: 09.06.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19> (дата звернення 28.08.2019).
 13. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності. *Економіка України*. 2015. № 12. С. 70-79.
 14. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : навч. посіб. / Інститут місцевого розвитку. Київ, 2007. – С. 8.
 15. Кількість юридичних осіб за організаційно-правовими формами господарювання : Державна служба статистика України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/edrpoj/ukr/EDRPU_2019/ks_opfg/ks_opfg_1119.htm (дата звернення 02.09.2019).
 16. Гура Н.Членські внески не оподатковуються. *Урядовий кур'єр. Газета Кабінету Міністрів України*. 28.11.2012. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/news/chlenski-vneski-ne-opodatkovuyutsya/>

17. Гура Н. Проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків в Україні. *Фінанси України*. 2015. №4. С. 66-71.
18. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16.07.1999 № 996-XIV. Дата оновлення: 16.11.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14> (дата звернення 14.09.2019).
19. Данилюк М. О. Про умови та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. *Регіональна економіка*. 2017. №4. С. 86-93.
20. Димченко О. В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз. Проектування, управління : монографія. Харків : ХНАМГ, 2009. 356 с.
21. Про виконавче впровадження : Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII. Дата оновлення: 19.01.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19> (дата звернення 15.09.2019).
22. Діяльність у сфері житлово-комунального господарства: ОСББ, ЖБК, ЖЕКи. *Баланс*. 2011. №69. С. 3-48.
23. Юр'єва Т. П., Костюк В. О., Бардаков В. А. та ін. Економіка міського господарства. Харків : ХДАМГ, 2018. 672 с.
24. Дорофієнко В.В., Логвіненко В. І., Осіпенко І. Н. Створення та організація діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) – підстава реформування управління житлового господарства. Донецьк : ВІК, 2010. 240 с.
25. Ігнатов В. Г. Зарубіжний досвід місцевого самоврядування і його реформування. Донецьк : Вид-во СКАГС, 2011. 144 с.
26. Лега Ю.Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки : монографія. Черкаси : ЧДТУ, 2015. 219 с.
27. Гольцова О. О. Бухгалтерський облік : навч. посібник. Суми : Університетська книга, 2016. 255 с.
28. Гура Н. Концептуальні засади побудови обліку в об'єднаннях

- співвласників багатоквартирних будинків. *Бухгалтерський облік і аудит*. 2017. №5. С. 43-48.
29. Гура Н. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика. Київ : Знання, 2016. 351 с
30. Свіріденко А. Усе, що ви хотіли знати про наказ про облікову політику. *Податки та бухгалтерський облік*. 2016. №1-2. С.6-8
31. Дем'янець С. Правове регулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. *Податковий, банківський, митний консультант*. 2015. №26.
32. Журавльова Н. ОСББ: з чого все починається. *Бухгалтерський тиждень*. 2014. №24.
33. Папінова О. ОСББ: бухгалтерський облік. *Uteka*.2016. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-hozyajstvennyye-operacii-9-osmd-buxgalterskij-uchet>
34. Качковська О. Планування та бухгалтерський облік житлово-комунального господарства. *Баланс-бюджет*. 2015. №22. С. 29-30.
35. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» : Наказ Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р. № 92. Дата оновлення: 29.10.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00> (дата звернення 31.10.2019).
36. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 9 «Запаси» : Наказ Міністерства фінансів України від 20.10.1999 р. №246. Дата оновлення: 29.10.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0751-99/conv> (дата звернення 31.10.2019).
37. Щодо можливості використання суб'єктами господарювання картки "ключ до рахунку" : Лист НБУ від 24.04.2019 №57-0007/22460. URL: <https://news.dtkt.ua/debet-kredit/portal-news/55103> (дата звернення 31.10.2019).
38. Крупка Я. Д. Основи побудови бухгалтерського обліку та фінансової

- звітності. Тернопіль : ТНЕУ, 2014. С. 11-21.
39. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід» : Наказ Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р. № 290. Дата оновлення: 09.08.2013. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99> (дата звернення 31.10.2019).
40. Скорнякова Ю.Б., Тоцьма М.А. Окремі аспекти організації обліку доходів та витрат об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. *Збірник статей молодих вчених «Обліково-аналітичне забезпечення управління розвитком підприємства»*. Запоріжжя. 2019. Випуск 4. С. 115-122.
41. Кучеренко І. М. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як особлива форма утримання приватного житлового фонду. Київ : НДІ приватного права і підприємництва АПрН України. 2014. 35 с.
42. Про громадські об'єднання : Закон України від 22.03.2012 № 4572-VI. Дата оновлення: 22.07.2018. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4572-17> (дата звернення 01.11.2019).
43. Левицька С.О. Облік та контроль діяльності неприбуткових організацій : монографія. Рівне : НУВГП, 2015. 340 с.
44. Мочерний С. В. Політична економія : навч. посібник. Київ : Знання-Прес, 2002. С. 23.
45. Худолій Л. М. Теорія фінансів : навчально-методичний посібник. Київ : Європейський університет, 2003. С. 67.
46. Кондраков Н. П. Бухгалтерський облік : навч. посібник. М. : ИНФРА-М, 2002. С. 6.
47. Вороніна О.О. Управління фінансовим результатом промислового підприємства : автореферат : спец. 08.00.04 – економіка та управління підприємствами. Харків : ХНЕУ, 2009. 25 с.
48. Пушкар М. С. Фінансовий облік : підручник. Тернопіль : Карт-бланш, 2002. 628 с.
49. Пипко В. А. Настільна книга бухгалтера та аудитора. М. : Фінанси і

- статистика, 2011. 592 с.
50. Загородній А.Г. Облік і аудит : Термін. Словник. Львів : «Центр Європи», 2002. 671 с.
51. Національне положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» : Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. №73. Дата оновлення: 23.07.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13> (дата звернення 03.11.2019).
52. Бурлака С.М. Особливості визначення фінансових результатів діяльності підприємств. *Управління розвитком*. 2013. №15. С.91-94.
53. Порядок подання фінансової звітності : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.02.2000 р. № 419. Дата оновлення: 24.07.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/419-2000-%D0%BF#n12> (дата звернення 05.11.2019).
54. Національне положення (стандарту) бухгалтерського обліку 25 «Спрощена фінансова звітність» : Наказ Міністерства фінансів України від 25.02.2000 р. №39. Дата оновлення: 23.07.2019 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0161-00> (дата звернення 05.11.2019).
55. Брік С. В. Деякі особливості організації бухгалтерського обліку та аудиту ОСББ. *Журнал Київського університету ринкових відносин Економіка*. 2017. С. 243-253.
56. Головченко Н. Ю. Облік та аудит житлового фонду у балансоутримувачів : автореф. дис. Канд. Екон. Наук : 08.06.04. Львів : Укоопспілка, Львівська комерційна академія, 2011. 20 с.
57. Порядок призначення та звільнення податкового керуючого з визначенням його функцій та повноважень : Наказ Міністерства фінансів України від 25.05.2017 р. №529. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0786-17> (дата звернення 10.11.2019).

58. Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : Наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 р. №76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05> (дата звернення 10.11.2019).
59. Скорнякова Ю. Б., Тоцька М.А. Окремі аспекти організації обліку діяльності неприбуткових організацій. *Збірник тез доповідей Міжнародної науково-практичної конференції «Сучасний стан та перспективи розвитку економіки, фінансів, обліку та права»*. Полтава, 2019. С. 25-26.
60. Бродач М. М. Концепція оцінки ефективності інвестицій у теплозбереження та енергозбереження будівель. *Енергозбереження*. 2007. №1.
61. Гулій В. Наукові засади стратегії розвитку паливно-енергетичного комплексу України. *Стратегічні пріоритети*. 2012. №4. С. 140-141.
62. Державно підтримка енергозбереження - програма «теплих» кредитів : Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України. URL: <http://saee.gov.ua/uk/consumers/derzh-pidtrymka-energozabespechenya> (дата звернення 10.11.2019).
63. Ощадний дім. Умови кредитування. URL: https://www.oschadbank.ua/ua/private/loans/oschad_home (дата звернення 10.11.2019).
64. Шевцов А. І., Земляний М. Г., Вербинський В. В. Муніципальна енергетика: шляхи підвищення ефективності. URL: <http://www.db.niss.gov.ua/monitor/comments>. (дата звернення 13.11.2019).
65. Стратегія енергозбереження в Україні : аналітично-довідникові матеріали; колективна монографія в 2 т. за ред. Жовтянського В. А., Кулика М. М., Стогнія Б. С. Київ : Академперіодика, 2013. 600 с.
66. Шидколовський А. К. Енергоефективність та відновлювані джерела енергії. Київ : Українські енциклопедичні знання, 2014. 559 с.

67. Бражнікова Л. Аналіз та вдосконалення фінансового механізму управління підприємствами ЖКГ. *Економічний аналіз*. 2016. №9. С. 64-68.
68. Головченко О. О. Передумови реформування сфери обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій. *Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету : Економічні науки*. Кіровоград : КНТУ, 2012. №22. С. 342-346.
69. Жук В. М. Бухгалтерський облік: шляхи вирішення проблем практики і науки : монографія. Київ : ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2012. 454 с.
70. Коваленко Л.О. Фінансовий менеджмент : навч. посібник. Київ : Знання, 2015. 485 с.
71. Хоцянівська Н. Діяльність житлово-будівельного кооперативу як неприбуткової організації. *Вісник податкової служби*. 2017. №35. С. 25-27.
72. Проскуріна Н.М., Тоцька М.А. Процес надання бюджетних коштів на проведення капітальних ремонтів ОСББ м. Запоріжжя в контексті об'єкту судово-економічної експертизи. *Збірник доповідей науково-практичного семінару «Теоретико-методичні засади судово-економічної експертизи»*. Запоріжжя, 2019. С. 54-58.
73. Effective Energy Management : Government Office for the South West. Bristol, UK, 2018. URL: www.oursouthwest.com/SusBus/sus-bus9/eemg-uide.html#step2
74. Woodroof E. How to finance energy management project. *Fairmont Press*. 2014. 390 p.
75. Monastyrskа T. Modernization of local self-government in Ukraine. *Research papers of Wrocław University of Economics*. Wrocław : Publishing House of Wrocław University of Economics, 2014. P. 160-169.
76. Skinner R. M. Accounting Standards in Evolution. Holt, Rinehart and Winston of Canada. 2015. P. 633.

77. Beck, Gene Grid parity. The art of financing renewable energy projects in the U.S. 2015. 595 p.

ДОДАТОК А

Баланс

Додаток 2
до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 25
"Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва"

СПРОЩЕНИЙ ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ
суб'єкта малого підприємництва

Підприємство	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ	
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ "ЧАРІВНА 34"	за ЄДРПОУ	2019	01
Територія ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ	за КОАТУУ	39831549	
Організаційно-правова форма господарювання Я СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО	за КОПФГ	2310137500	
Вид економічної діяльності Комплексне обслуговування об'єктів	за КВЕД	855	
Середня кількість працівників, осіб 2		81.10	
Одиниця виміру: тис. грн. з одним десятковим знаком			
Адреса, телефон 69071, м. Запоріжжя вул. Чарівна дуд. 34		0612132795	

Баланс на 31122018 р.

Актив		Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4	
I. Необоротні активи				
Основні засоби	1010	0.0	0.0	
первісна вартість	1011	0.3	0.3	
знос	1012	(0.3)	(0.3)	
Інші необоротні активи	1090			
Усього за розділом I	1095	0.0	0.0	
II. Оборотні активи				
Запаси	1100			
Поточна дебіторська заборгованість	1155	13.5	46.1	
Гроші та їх еквіваленти	1165	49.4	25.1	
Інші оборотні активи	1190	9.9	194.1	
Усього за розділом II	1195	72.8	265.3	
Баланс	1300	72.8	265.3	
Пасив		Код рядка	На початок звітного періоду	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		255.0	
III. Поточні зобов'язання				
Короткострокові кредити банків	1600			
Поточна кредиторська заборгованість за:				
товари, роботи, послуги	1615	8.4	10.0	
розрахунки з бюджетом	1620			
розрахунками зі страхування	1625			
розрахунками з оплати праці	1630			
Інші поточні зобов'язання	1690	64.4	0.3	
Усього за розділом III	1695	72.8	10.3	
Баланс	1900	72.8	265.3	

2. Звіт про фінансові результати
за 2018

		Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4	
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000			
Інші доходи	2160	1526.6	1069.6	
Разом доходи (2000+2160)	2280	1526.6	1069.6	
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	()	()	
Інші витрати	2165	(1526.6)	(1069.6)	
Разом витрати (2050+2165)	2285	1526.6	1069.6	
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	0.0	0.0	
Податок на прибуток	2300	()	()	
Витрати (доходи), які зменшують (збільшують) фінансовий результат після оподаткування	2310			
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300 - (+) 2310)	2350	0.0	0.0	

Керівник _____ Захарова О. Є.
(підпис) (ініціали, прізвище)

Головний бухгалтер _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

ДОДАТОК Б

Положення про облікову політику ОСББ «ЧАРІВНА 34» та організацію бухгалтерського обліку

1.1. Інвентаризація активів та зобов'язань

1.1. Бухгалтерський облік вести за простою журнальною формою обліку — у журналі обліку господарських операцій з узагальненням облікових даних в оборотному балансі.

1.2. Застосовувати робочий План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій об'єднання (додаток1), розроблений на основі Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій, затвердженої наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291 (далі — Інструкція №291). За потреби з метою забезпечення належної деталізації обліково-економічної інформації головному бухгалтерові дозволити вводити додаткові субрахунки.

1.3. Відповідальність за організацію бухгалтерського обліку й дотримання законодавства під час провадження господарських операцій несе голова правління ОСББ. Ведення бухгалтерського обліку та вчасне подання повної та достовірної звітності протягом установленого строку забезпечує головний бухгалтер ОСББ.

1.4. Контроль за господарськими операціями здійснює ревізійна комісія відповідно до положення, затвердженого на загальних зборах.

2. Облікова політика ОСББ «ЧАРІВНА 34»

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

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

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

2.3. Бухгалтерський облік необоротних активів

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

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

232. Бухгалтерський облік нематеріальних активів вести за групами згідно з П(С)БО 8 «Нематеріальні активи», одиницею обліку нематеріальних активів вважати окремий об'єкт.

233. Основні засоби, придбані за власні кошти, відображають за дебетом рахунка 15 «Капітальні інвестиції» та кредитом субрахунку 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» або субрахунку 685 «Розрахунки з іншими кредиторами». Після введення їх в експлуатацію їх зараховують до складу основних засобів: Дт 10 «Основні засоби» Кт 15, включаючи сплачений постачальникам ПДВ до первісної вартості придбаних об'єктів.

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

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

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

Нарахування амортизації:

- розпочинати з місяця наступного за тим, у якому об'єкт основних засобів став придатним для корисного використання;
- припиняти з місяця, що настає за місяцем вибуття (продажу, безоплатної передачі) об'єкта основних засобів, переведення його реконструкції,

модернізації, добудови, дообладнання та консервації чи невідповідності критеріям активу.

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

- витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані й одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від його використання, включаються до складу витрат;
- витрати, пов'язані з поліпшенням об'єкта (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигід порівняно з первісно очікуваними, збільшують його первісну вартість.

2.4. Облік руху, використання та вибуття запасів

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

242. При переданні у використання оцінювати вибуття запасів за вартістю одиниці запасів.

243. Малоцінні та швидкозношувані предмети (МШП) списують із балансу при переданні їх в експлуатацію з організацією в подальшому оперативного кількісного обліку за місцями експлуатації та відповідальними особами протягом строку їх корисного використання.

244. У бухгалтерському обліку та фінансовій звітності запаси підприємства відображати за первісною вартістю.

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

2.5. Облік коштів цільового фінансування і цільових надходжень

251. Основним джерелом фінансування статутної діяльності ОСББ є цільове фінансування та цільові надходження у вигляді внесків, у тому числі внесків до ремонтного фонду, резервного фонду, асигнування з бюджету у вигляді

житлових субсидій і субсидій на покриття пільг, інших цільових надходжень на субрахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження».

2.5.2. Облік цільового фінансування та цільових надходжень вести з використанням відповідних субрахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» та запровадженням аналітичних рахунків відповідно до затвердженого протоколом загальних зборів кошторису.

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

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

2.6.2. Для обліку доходів ОСББ — рахунок 71 «Інший операційний дохід» із застосуванням субрахунків.

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

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

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

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

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

2.7.2. Для обліку витрат застосовувати тільки 8-й клас рахунків витрат.

2.8. Облік розрахунків та заборгованості

2.8.1. Для обліку дебіторської заборгованості на субрахунку 377 доцільно відкрити субрахунки: 3371 «Провайдери та інші дебітори»; 3772 «Розрахунки за внесками і платежами співвласників».

2.8.2. У складі зобов'язань обліковують кредиторську заборгованість: бюджету (рахунок 64), органам соціального страхування (рахунок 65), працівникам із заробітної плати (рахунок 66), іншим кредиторам (субрахунок 685).

3. Інвентаризація активів та зобов'язань

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

3.2. Інвентаризацію проводити в разі зміни матеріально відповідальної особи й установлення фактів розкрадань майна та коштів об'єднання, а також у разі аварії, пожежі, стихійного лиха й інших випадках, передбачених законодавством, — в обсягах, визначених керівником.

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

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

Голова правління ОСББ «ЧАРІВНА 34»_____ О. Є. Захарова

Директор ТОВ «Бухгалтер онлайн»_____ К. С. Скочій