

Волошан Ірина Геннадіївна
викладач кафедри
бухгалтерського обліку
Харківського національного
економічного університету

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ОРГАНІЗАЦІЇ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ В ОБ'ЄДНАННЯХ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ТА ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВАХ

В статті розглянуто актуальні проблеми створення, організації господарської діяльності в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків та житлово-будівельних кооперативах. Наведено основні господарські операції з обліку діяльності об'єднань та їх відображення на рахунках бухгалтерського обліку.

В Україні активно реєструються кондомініуми або об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі - ОСББ).

В Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» визначено: **об'єднання співвласників багатоквартирних будинків** (ОСББ) – це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. За Класифікатором видів економічної діяльності (КВЕД) ОСББ належать до секції К, код 70.20.2 «Здавання під найом власної та державної нерухомості неvirобничого призначення».

За даними Міністерства житлово-комунального господарства (МЖКГ) на 01.01.2011 р. в Україні вже створено 12 632 ОСББ. В цілому в країні ОСББ створено більше, ніж передбачено програмою реформування і розвитку ЖКГ на 2009-2014 роки (до кінця 2010 року заплановано створення 11 215 ОСББ). Проте у деяких містах ОСББ реєструються значно повільніше: наприклад, у м. Київ на 10 жовтня 2010 року їх було створено лише 551, хоча за планами МЖКГ до початку 2011 року їх повинно бути 1500 товариств. Відставання мегаполісів у кампанії зі створення кондомініумів - неспроста. Крім боротьби з житлово-експлуатаційними контрами (далі - ЖЕК) за якість обслуговування

будівель, у ОСББ є ще одна важлива функція, про яку нечасто говорять вголос, - захист майнових інтересів власників квартир.

Мешканці мегаполісів постійно стикаються з опором у справі реєстрації ОСББ, і передачі на баланс нежитлових приміщень, розташованих в багатопверховому будинку, а також у виконанні землевідведення прибудинкової території. І чим «краще» місце, в якому розташований багатоквартирний будинок, тим складніше його мешканцям створити ОСББ та провести всі супутні дії. Причина труднощів полягає в тому, що поки ОСББ в будинку немає, нежитлові приміщення в ньому і його прибудинкова територія знаходяться в повному розпорядженні ЖЕКу. А ЖЕК може використовувати їх на свій розсуд (в т. ч. врозріз з інтересами мешканців). Прийняття Верховною радою Житлового кодексу змінило ситуацію в комунальному господарстві, а так само завдало серйозного удару по корупції у системі комунального господарства.

З точки зору чинного законодавства, ОСББ це юридична особа, що існує для управління спільним майном будинку, для забезпечення надання комунальних послуг належної якості і захисту прав та інтересів жителів. Важливо, що в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» прописано, що мова йде саме про забезпечення надання, а не про саме надання послуг, оскільки реально це функція належить комунальним службам (Обленерго, Водоканалу і т. д).

Треба розуміти, що житлові та комунальні послуги це два абсолютно різних сектора. Житлові послуги це ремонт покрівлі, заміна лампочок, лов щурів і так далі. Комунальні, це водопостачання, енергопостачання, каналізація.

На сьогоднішній день в Україні йде дуже серйозна боротьба між ОСББ та комунальними монополістами, які намагаються нав'язати ОСББ не властиву їм роль виконавців цих послуг. Тим самим, намагаючись змусити їх нести відповідальність за якість товару (енергія, тепло) який вони не виробляють.

Хоча ОСББ вигідний простим громадянам, він як це не парадоксально вигідний і влади. Вигідний тому, що Влада, таким чином, не тільки дає громадянам можливість розпоряджатися своїм майном, але і знімає з себе колосальний тягар фінансування житлових і господарських питань. Вивільняючи в бюджеті кошти для інших не менш важливих проблем.

В табл. 1 наведено основні переваги та недоліки створення ОСББ.

Таблиця 1

Переваги та недоліки створення ОСББ

Переваги створення ОСББ	Недоліки створення ОСББ
<p>Співвласники мають можливість: створити власну управлінську структуру для вирішення проблем утримання будинку та прибудинкової території; самостійно визначати кошторис утримання свого житла, розмір внесків на утримання будинку; обирати на конкурсній основі виконавців житлово-експлуатаційних послуг для покращання якості утримання будинку та скорочення загальних витрат; формувати штатний розклад, склад працівників та їх заробітну плату; контролювати якість робіт у будинку; покращити фізичний стан будинку та умови проживання, самостійно визначати черговість проведення поточного ремонту; контролювати використання коштів за послуги з утримання будинку та території; після прийому будинку на свій баланс здавати в оренду допоміжні приміщення і спрямувати ці кошти на покращення технічного стану житла; отримати у власність земельну ділянку, на якій розташований будинок, а також прибудинкову територію. За малозабезпеченими громадянами залишається право на держані субсидії зі сплати комунальних послуг та квартплати.</p>	<p>Капітальний ремонт будинку (дахів, під'їздів, систем опалення, водопостачання та каналізації, електромереж) - дороге задоволення, і виконувати його доведеться за рахунок мешканців. Збільшення витрат на утримання будинку може привести до того, що квартплату доведеться підвищувати. За борги учасник ОСББ може втратити своє майно. Об'єднання має право звернутися до суду з позовом про стягнення майна власників приміщень, які відмовляються відшкодувати завдані збитки, своєчасно і в повному обсязі сплачувати всі встановлені законом та статутом ОСББ платежі, збори і внески, а також відраховувати кошти до резервного і ремонтний фонд. При цьому у всіх членів об'єднання права та обов'язки однакові.</p>

Створення ОСББ вигідно власникам квартир, оскільки з'являється реальний керуючий, який має відстоювати інтереси власників квартир у судах, стежити за ефективністю використання коштів, призначених для утримання будинку. В результаті – порядку в будинку більше, а тарифи можуть бути такими ж, як у ЖЕКах, або навіть менше. Різниця між

тарифами ЖЕКу і платежами після створення ОСББ може досягати 10-30%. Взагалі, в ОСББ самостійно вирішують, які тарифи встановити на послуги, скільки грошей і кому щомісяця платити за утримання будинку. Збори мешканців визначають, чи пускати всі зібрані кошти на поточні ремонтні роботи або накопичити на проведення капітального ремонту. Завдяки створенню ОСББ у багатоквартирному будинку з'являється керуючий – представник інтересів мешканців – голова ОСББ. Саме на його плечах лежать обов'язки з проведення зборів, досягнення домовленостей з підрядниками та інші завдання.

ОСББ може отримувати додаткові кошти, надаючи приміщення та інші об'єкти в оренду. Наприклад, дах можна здати операторам мобільного зв'язку, стіну надати рекламному агентству для розміщення реклами. Іноді замість грошей за оренду ОСББ може попросити орендаря зробити ремонт в займаному приміщенні.

Внаслідок створення ОСББ у жителів з'являється можливість вибору: хто саме буде обслуговувати будинок – районний ЖЕК чи приватна організація. А ось з організаціями, які постачають газ, воду і тепло, вивозять сміття, ОСББ необхідно укласти прямі договори.

Створення кондомініуму, поряд з перевагами, також може спричинити і ряд проблем. По-перше, якщо хтось заборгував у будинку за воду, водоканал може відключити весь будинок. Бо відповідальність – колективна. По-друге, не виключений конфлікт між мешканцями і головою кондомініуму. Наприклад, з приводу витрачання зароблених ОСББ грошей або у зв'язку з появою незручних сусідів-орендарів нежитлових приміщень. По-третє, в Україні житловий фонд неабияк зношений і більшість будинків вимагає серйозних ремонтних робіт. На жаль, не завжди мешканці, що входять в об'єднання, можуть зібрати необхідні для проведення такого ремонту кошти. Однак шукати ці суми потрібно далеко не завжди, оскільки жителі вправі розраховувати на допомогу держави: Після створення ОСББ державні дотації на утримання і обслуговування приватизованих будівель продовжують діяти.

Створити ОСББ можна в будинку будь-якої форми власності силами людей, які приватизували, купили квартиру, володіють нежитловий власністю або будинком. Мета ОСББ – зробити наші будинки красивими і комфортними, а послуги в них – якісними.

В таблиці 2 наведено алгоритм створення ОСББ.

Алгоритм створення та діяльності ОСББ

Що робити?	Куди звертатись?	Яку інформацію (документи) необхідно отримати?
1	2	3
Підготовчий етап		
Створення ініціативної групи (не менше 3х власників приміщень)	Звернутися до власників приміщень.	Письмова заява учасника
Отримання інформації про будинок	Балансоутримувач та обслуговуюча організація (КП, ЖЕК)	1. Кількість співвласників будинку, неприватизованих квартир, власники і орендарі нежитлових приміщень; 2. Технічний стан будинку.
Складання проекту кошторису ОСББ	-	Проект кошторису ОСББ
Підготовка проекту статуту	-	Проект статуту ОСББ
Резервування назви ОСББ	Управління державної реєстрації міськради	Свідоцтво про резервування назви
Повідомлення співвласників про проведення установчих зборів ОСББ під розпис або рекомендованим листом	-	1. Повідомлення про проведення зборів; 2. Відомість про отримання повідомлення
Проведення установчих зборів ОСББ	-	Протокол установчих зборів
Реєстрація ОСББ		
Державна реєстрація ОСББ	Управління державної реєстрації міськради	Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи
Присвоєння ідентифікаційного коду ЄДРПОУ	Управління статистики	Довідка про ідентифікаційний код ЄДРПОУ
Реєстрація ОСББ у податковій інспекції як платника податків (на загальних умовах). Внесення до Реєстру неприбуткових організацій	Районна ДПІ	Довідка про взяття на облік платника податків
Пенсійний фонд	Районне відділення ПФ	Повідомлення про реєстрацію страхувальника
Фонд соціального страхування на випадок безробіття	Районне відділення фонду соціального страхування	Повідомлення про реєстрацію страхувальника

Продовження табл. 2

1	2	3
Фонд соціального страхування з тимчасової втрати працездатності	Районне відділення фонду соціального страхування	Повідомлення про реєстрацію страхувальника
Фонд соціального страхування від нещасних випадків на виробництві	Районне відділення фонду соціального страхування	Повідомлення про реєстрацію страхувальника
Виготовлення печатки і штамп	Дозвільна система ДМУ УМВС	Печатка і штампи
Відкриття рахунку в банку	Банк	Договір про відкриття рахунку
Господарська діяльність		
Укладення договору про тимчасову передачу повноважень з управління та утримання будинку (до прийняття будинку на баланс)	Балансоутримувач (районне КП, ЖЕК)	Договір про тимчасову передачу повноважень з управління та утримання будинку
Участь колишнього власника в організації та фінансуванні першого після приватизації капітального ремонту	Міська рада	1. Договір про участь колишнього власника в організації та фінансуванні першого після приватизації капітального ремонту; 2. Акт про прийом-передачу робіт
Прийняття житлового комплексу на баланс ОСББ	Міська рада	1. Рішення міської ради; 2. Акт про прийом-передачу з балансу на баланс
Отримання виписки з БТІ	БТІ	Виписка з облікової книги про реєстрацію ОСББ
Отримання земельної ділянки прибудинкової території у власність або у користування	Міська рада	Державний акт на право власності на земельну ділянку або договір оренди
Узгодження розміру тарифу (внеску) на утримання будинку та території	Виконавчий комітет міської ради	Рішення міськвиконкому
Оформлення трудових відносин з працівниками	-	1. Контракт; 2. Трудова угода та ін.
Укладання договорів із співвласниками будинку	-	Договір відносин власників приміщень та управителя
Укладення договорів з підрядними організаціями з утримання будинку	Підрядні організації з вивезення відходів, обслуговування ліфтів, електропостачання.	Договір про надання послуг
Укладення договору на компенсацію пільг і субсидій	Управління соціального захисту міськради	Договір на компенсацію пільг і субсидій

Членом ОСББ може бути фізична чи юридична особа. Необхідно зазначити, що при його створенні власники приміщень (жилих або нежилих) не втрачають свого права власності на них. Крім того, членство в ОСББ є суто добровільним. Ніхто не може бути примусово «загнаний» в ОСББ, але якщо в вашому будинку воно створене, вам доведеться з ним співпрацювати.

Кожний член об'єднання має лише один голос, незалежно від площі та кількості квартир або приміщень, що перебувають у його власності.

Вищим органом управління ОСББ є Загальні збори його членів. На них обираються Правління, яке здійснює поточне управління справами об'єднання і ревізійна комісія або ревізор об'єднання.

Члени ОСББ самостійно приймають рішення щодо форми управління будинком. його експлуатації (іншими словами – встановлюють квартирну плату). Управління будинком може здійснюватись безпосередньо об'єднанням або іншою юридичною особою, якій ОСББ делегує функції управителя, відповідно до договору між ними. Попередником ОСББ були житлово-будівельні кооперативи, відомі ще з радянських часів. Схема їхньої діяльності дуже схожа.

Законом встановлено, що ОСББ є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між членами об'єднання. Цей статус дає йому пільги по сплаті податків на прибуток і на додану вартість.

Згідно з Податковим кодексом наступні доходи об'єднання співвласників багатоквартирних будинків звільняються від оподаткування податком на прибуток: внески, кошти або майно, які надходять для забезпечення потреб їх основної діяльності; пасивні доходи (відсотки, дивіденди тощо).

ОСББ сплачують податок на прибуток з доходу від оренди та іншої комерційної діяльності. Сума амортизаційних відрахувань за приміщеннями, що здаються ОСББ в оренду, не відноситься на валові витрати і не враховується при визначенні сум оподаткованого прибутку. Відшкодування орендарями експлуатаційних витрат відноситься на валові витрати і на цю суму зменшується оподатковуваний прибуток; ці платежі треба визначати в договорі оренди окремо. Розмір відшкодування визначається виходячи із фактичних витрат ОСББ на утримання 1 м² житлової площі.

Об'єктом оподаткування ПДВ є операції з продажу товарів (робіт, послуг). ОСББ не продає роботи, послуги, а є замовником на ринку житлово-комунальних послуг, сплачує ПДВ у складі вартості товарів (робіт, послуг), що надаються об'єднанню сторонніми організаціями. Тому внески членів об'єднання не є об'єктом оподаткування ПДВ. Доходи ОСББ(за винятком доходів від оренди та іншої комерційної діяльності) не виникають внаслідок продажу, тому не виникає об'єкта оподаткування ПДВ.

Діяльність ОСББ, яка підлягає оподаткуванню (зокрема, здавання майна в оперативну оренду), обліковується на загальних підставах за принципом першої події. Платником ПДВ до бюджету ОСББ стає з моменту реєстрації як платник податку на додану вартість.

Згідно із законодавством ОСББ також сплачують:

комунальний податок, якщо вони не звільнені рішенням місцевої влади; відрахування на соціальні заходи; ставка збору на страхування від нещасних випадків становить 0,87 % від фонду оплати праці (клас професійного ризику 2);

податок з доходів фізичних осіб;

податок з власників транспортних засобів (за їх наявності);

плату за землю, якщо об'єднання оформило право власності на земельну ділянку; інакше податок сплачується тільки з площі, наданої в оренду, при цьому площа землі, яка припадає на орендоване приміщення, визначається пропорційно до всієї площі будинку.

І хоча, для забезпечення власних потреб, ОСББ може здійснювати господарську діяльність, доходи, отримані від неї, мають направлятись лише на утримання або ремонт будинку.

Основними доходами ОСББ є: відшкодування експлуатаційних витрат членами об'єднання в межах ставок квартирної плати – цільові внески членів об'єднання; доходи від здавання в оренду приміщень, що належать ОСББ, а також від іншої комерційної діяльності (за їх наявності); відшкодування комунальними організаціями витрат на обслуговування внутрішньобудинкових мереж та обладнання; державні субсидії малозабезпеченим сім'ям; відшкодування пільг окремим категоріям громадян, що надходять з бюджету; дотації з бюджету на відшкодування збитків ОСББ; додаткові збори із співвласників; цільові внески не членів об'єднання.

Доходи ОСББ не є доходами від реалізації, тому згідно з Планом рахунків доцільно обліковувати їх на субрахунку 719 «Інші доходи від

операційної діяльності» рахунку 71 «Інший операційний дохід»; доходи від оренди – на субрахунку 713 «Дохід від операційної оренди активів». Розглянемо різні види доходів докладніше.

Цільові внески членів об'єднання, як в межах квартирної плати, так і додаткові, доцільно обліковувати на рахунку 48 «Цільове фінансування та цільові надходження». На цьому ж рахунку обліковується бюджетне фінансування (субсидії, пільги, дотації). Цільове фінансування відповідно до п. 16 П(С)БО 15 «Дохід» не визнається доходом доти, поки немає підтвердження того, що воно буде отримане та підприємство виконає умови щодо такого фінансування. Тому об'єднанням співвласників доцільно не відображати цільове фінансування в момент його нарахування в синтетичному обліку, а відображати тільки в аналітичному обліку. Бухгалтерські ж проведення робити в момент отримання коштів з одночасним відображенням доходу ОСББ:

Дт 311 Кт 48 Отримано цільове фінансування.

Дт 48 Кт 719 Цільове фінансування визнано доходом.

Але на практиці зручніше спочатку зробити нарахування боргу, щоб мати чіткішу картину заборгованості; в такому разі нарахування боргу доцільно робити проведеннями:

Дт 377 Кт 48 Нараховано заборгованість членів об'єднання.

Дт 311 Кт 48 Отримано цільове фінансування.

Дт 48 Кт 719 Цільове фінансування визнано доходом.

Витрати ОСББ визначаються відповідно до Складу витрат підприємств житлового господарства, пов'язаних з утриманням будинків і прибудинкових територій, які входять в квартирну плату (плату за утримання житла), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Про вдосконалення системи державного регулювання розміру квартирної плати і плати за утримання будинків і прибудинкових територій» від 22.06.98 р. № 939.

До витрат ОСББ належать: матеріальні витрати; заробітна плата обслуговуючого персоналу (члени правління, прибиральниці, двірники та ін.); відрахування органам соціального страхування; амортизація основних засобів (крім житлового будинку); податкові платежі; утримання місць загального користування (опалювання, освітлення тощо); відсотки, що сплачуються за послуги Ощадбанку, обчислювального центру; плата банку за касове і банківське обслуговування; поточний ремонт житлового будинку; плата за обслуговування ліфтів; плата за санітарну очистку

території; перерахування платежів комунальним підприємствам тепло-, газо-, водопостачання і водовідведення та ін.

Деякі бухгалтери ОСББ ведуть облік витрат на рахунку 23 «Виробництво». Це не буде помилкою, але доцільніше для ОСББ використовувати рахунки класу 8, оскільки, по-перше, це дає змогу бачити не тільки загальну суму витрат, а й їх структуру, а по-друге, у них немає виробництва. При цьому на рахунку 84 «Інші операційні витрати» можна відкривати субрахунки за видами витрат – податкові платежі, оплата послуг з обслуговування ліфтів та санітарної очистки, оплата послуг банку тощо.

Щодо оплати комунальних платежів, то об'єднання від імені всіх співвласників може виступати єдиним абонентом із споживання мешканцями будинку комунальних та інших послуг на підставі укладених з підприємствами – постачальниками послуг договорів і проводити з ними розрахунки за надані послуги згідно з діючими тарифами. Оплата за комунальні та інші послуги від членів об'єднання в такому разі надходить на поточний рахунок об'єднання, а ОСББ перераховує їх відповідним комунальним підприємствам, тобто ці суми проходять через рахунок ОСББ транзитом – надійшли від квартиронаймачів і перераховані комунальним підприємствам. Розмір перерахувань комунальним підприємствам визначається:

за обсягами наданих послуг, згідно із показаннями приладів (за наявності лічильників);

нормами споживання послуг, затвердженими місцевими органами виконавчої влади.

Відповідно до договорів, укладених з постачальниками послуг, і рішення місцевих органів влади, об'єднання залишає у себе в розпорядженні певний відсоток зібраних коштів на покриття витрат зі збирання, обліку і перерахування платежів мешканців за комунальні послуги.

Як єдиний абонент об'єднання у себе на поточному рахунку акумулює кошти, що надійшли від мешканців за комунальні послуги, для подальшого їх розподілу і сплати підприємствам-постачальникам. Необхідно вести окремий облік зборів і платежів за цими послугами і стежити, щоб гроші в повному обсязі надходили на поточний рахунок і своєчасно перераховувалися підприємствам-постачальникам. У багатьох ОСББ усі платежі, що надходять від мешканців на його рахунок,

не розподіляються надалі за їх видами, а оплата комунальним підприємствам здійснюється в загальній сумі, незалежно від заборгованості мешканців та інших чинників.

Таким чином, можна виділити наступні особливості організації та ведення обліку в ОСББ:

1. Використання скороченого плану рахунків з деякими специфічними рахунками.

2. Відсутність виробництва, що робить доцільним використання рахунків класу 8 без використання рахунків класу 9.

3. Відсутність реалізації робіт, послуг, що робить доцільним використання для обліку доходів від основної діяльності не рахунку 70, а рахунку 71.

4. Облік розрахунків з членами об'єднання як цільового фінансування (рахунок 48), а не як розрахунків з дебіторами.

5. Використання кількох субрахунків рахунку 48 за видами цільового фінансування.

6. Визнання доходів (крім орендної плати) за датою отримання коштів, а не за датою нарахування заборгованості.

7. Використання максимально спрощеної форми обліку — ведення журналу обліку господарських операцій і окремих відомостей (розрахунків з мешканцями будинку, з постачальниками тощо) зі складанням у кінці звітної періоду шахової та оборотної відомостей.

Література

1. Конституція України від 28.06.1996 №254к/96-ВР. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. 2. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI // Голос України. – 2010. – №229-230. – 4 грудня. 3. Закон України «Про неприбуткові організації» від 09.12.1997 №1235-XIV. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. 4. Закон України «Про об'єднання громадян» від 16.06.1992 №2460-XII. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. 5. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", від 29.11.2001 р. № 2866. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua. 6. Левицька С. О. Облік та контроль діяльності неприбуткових організацій: Монографія. – Рівне: НУВГП. – 2005. – 347 с. 12. Настільна книга для неприбуткових організацій. / За редакцією А. Ткачука – 2-е вид., випр. і доповн., – К.: Леста. – 2005. – 288 с. 7. Типовий статут об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Держжитлокомунгоспу України від 27.09.2003 р. № 141.