

О.Д. Овсій, асп.

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

Удосконалення обліку в ОСББ при дольовому фінансуванні робіт по відновленню житлового будинку

Запропоновано зміни в бухгалтерському обліку в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), які дозволять відобразити процес дольового фінансування ремонтно-будівельних робіт по відновленню багатоквартирного будинку житлового фонду міста.

дольове фінансування, відновлення житлового будинку, бухгалтерський облік в ОСББ

Постановка проблеми. Багатоквартирні будинки існуючого житлового фонду міст і селищ України, в зв'язку із значним зносом, потребують проведення робіт з їх ремонту, модернізації і реконструкції. Коштів для проведення поточних ремонтних робіт, а тим більше для здійснення заходів по енергозбереженню будинків, як у населення, так і в бюджетах усіх рівнів, недостатньо. Тому для проведення заходів з ремонту і реконструкції будинків необхідно до реальних коштів власників квартир і квартиронаймачів, які створили об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), залучати

© О.Д. Овсій, 2010

кредитні ресурси під конкретні види робіт залежно від технічного стану кожної конструкції чи елемента. Держава, територіальні громади й інші фінансові установи можуть частково чи повністю приймати участь в дольовому фінансуванні робіт, виступаючи кредиторами. Повернення кредитів з довготривалим терміном відшкодування коштів має можливість здійснювати через інвестиційну складову тарифу на житло та адресну соціальну підтримку окремих верств населення.

Відповідно до статті 21 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків” [1] для накопичення коштів на ремонт передбачено обов'язкове створення ремонтного і резервного фондів об'єднання. В той же час, рахунків для накопичення коштів у резервному і ремонтному фондах у сучасному бухгалтерському обліку не існує.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний вклад в розроблення методик обліку в ОСББ зробили вчені Н.О. Гура [2-4], Н. Єрмакова [5], Ю. Кірсанова [6], О. Кононенко [7], І.А. Крайвська [8], С.О. Левицька [9], В. Матвеева [10], Н. Нетеса [11], Н. Лисенко і Г. Соколюк [12] та ін. В даних роботах були закладені основи методології обліку в ОСББ. Використовуючи напрацювання науковців Н.О. Гури, Ю. Кірсанової, В. Матвеевой, Н. Нетеси, Н. Лисенко і Г. Соколюк та інших відповідно в роботах [4, 6, 9, 10, 12], має можливість проводити бухгалтерську звітність господарських операцій при фінансуванні ремонтних робіт за кошти мешканців і бюджетів усіх рівнів. Але методика, що регулювала б діяльність ОСББ, яка відповідно положень статті 4 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків” [1] є неприбутковою організацією, при дольовому фінансуванні ремонтно-будівельних робіт з використанням кредитних коштів, у сучасному бухгалтерському обліку відсутня. Тому виникла необхідність в удосконаленні методики обліку в ОСББ при дольовому фінансуванні робіт по відновленню житлових багатоквартирних будинків.

Мета статті полягає в удосконаленні методики обліку доходів і витрат при відображенні господарських операцій по ремонту в ОСББ при відновленні житлового будинку.

Викладення основного матеріалу. Джерелами фінансування ремонтно-будівельних робіт по відновленню багатоквартирного житлового будинку є кошти його співвласників, бюджетні кошти та фінанси кредитної установи, з яких може складатися загальний об'єм дольового фінансування робіт. Залежно від об'єму і вартості робіт, дольове фінансування може здійснюватися за кошти:

- власників квартир та місцевих і державного бюджетів;
- власників квартир і кредитних установ;
- власників квартир, кредитних установ та місцевих і державного бюджетів.

Рішення про проведення ремонтно-будівельних робіт та їх дольове фінансування з залученням кредитних ресурсів приймається на загальних зборах об'єднання з урахуванням тендерних пропозицій будівельних організацій по терміну початку, об'єму і вартості (за кошторисом) робіт. На основі рішення зборів управління ОСББ звертається до місцевих органів управління з запитом про участь в регіональній програмі по відновленню житлового фонду, на основі якої їм надаються дотації (субсидії) для забезпечення оплати робіт. Місцеві органи управління, використовуючи власні кошти, формують загальний кошторис на проведення заходів, які закладені в регіональній програмі, а в результаті нестачі коштів, звертаються до обласних і державних органів управління для надання додаткових ресурсів (субвенцій) з їх бюджетів або пропонують ОСББ взяти довгостроковий чи короткостроковий (залежно від об'єму і вартості робіт) кредит у комерційному чи державному банку.

Надання (перерахунок) коштів від банківських установ чи з бюджетів різних рівнів здійснюється в короткочасний термін після затвердження річної регіональної програми та накопичення дольової частки коштів від співвласників об'єднання. Відображення внесків мешканців будинку, бюджетних коштів і кредитів здійснюється шляхом попереднього нарахування доходів на субрахунок 377 "Розрахунки з іншими дебіторами" та обліку їх на рахунку 48 "Цільове фінансування та цільові надходження" та субрахунку 501 "Довгострокові кредити банків у національній валюті" або субрахунку 601 "Короткострокові кредити банків у національній валюті" з подальшим переведенням їх у дохід на субрахунок 719 "Інші доходи від операційної діяльності", з якого і здійснюється оплата ремонтно-будівельних робіт на субрахунок 631 "Розрахунки з вітчизняними постачальниками і підрядчиками". Одночасно з надходженням кредиту нараховуються його відсотки на субрахунок 3775 "Розрахунки з банками", які потім відносяться як витрати майбутніх періодів на субрахунок 951 "Відсотки за кредит на ремонт". Частина оплати ремонтно-будівельних робіт за рахунок внесків мешканців будинку і бюджетних коштів з субрахунку 631 "Розрахунки з вітчизняними постачальниками і підрядчиками" переноситься на витрати на субрахунок 90633 "Витрати на поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку" або на субрахунок 9064 "Витрати на капітальний ремонт приміщень, будинків, споруд". А частина оплати ремонтно-будівельних робіт за рахунок наданого кредиту нараховується як заборгованість перед банком за кредит на субрахунок 685 "Розрахунки з іншими кредиторами", яка відображається у витратах на рахунку 84 "Інші операційні витрати". Відображення обліку в ОСББ операцій по дольовому фінансуванні ремонтно-будівельних робіт приведено в табл. 1.

Відшкодування кредитних коштів здійснюється за рахунок частки щомісячної плати мешканців за житлові послуги, яка і є інвестиційною складовою тарифу. Державна допомога співвласникам ОСББ у погашенні кредиту може здійснюватися шляхом: надання субсидій малозабезпеченим верствам населення; погашення відсотків за кредит комерційному чи державному банку; надання довгострокових кредитів (до 5-7 років) через

державний банк з одночасним встановленням мінімальної відсоткової ставки за кредит до 5%.

Таблиця 1 - Відображення в обліку ОСББ операцій по дольовому фінансуванні ремонтно-будівельних робіт по відновленню житлового будинку

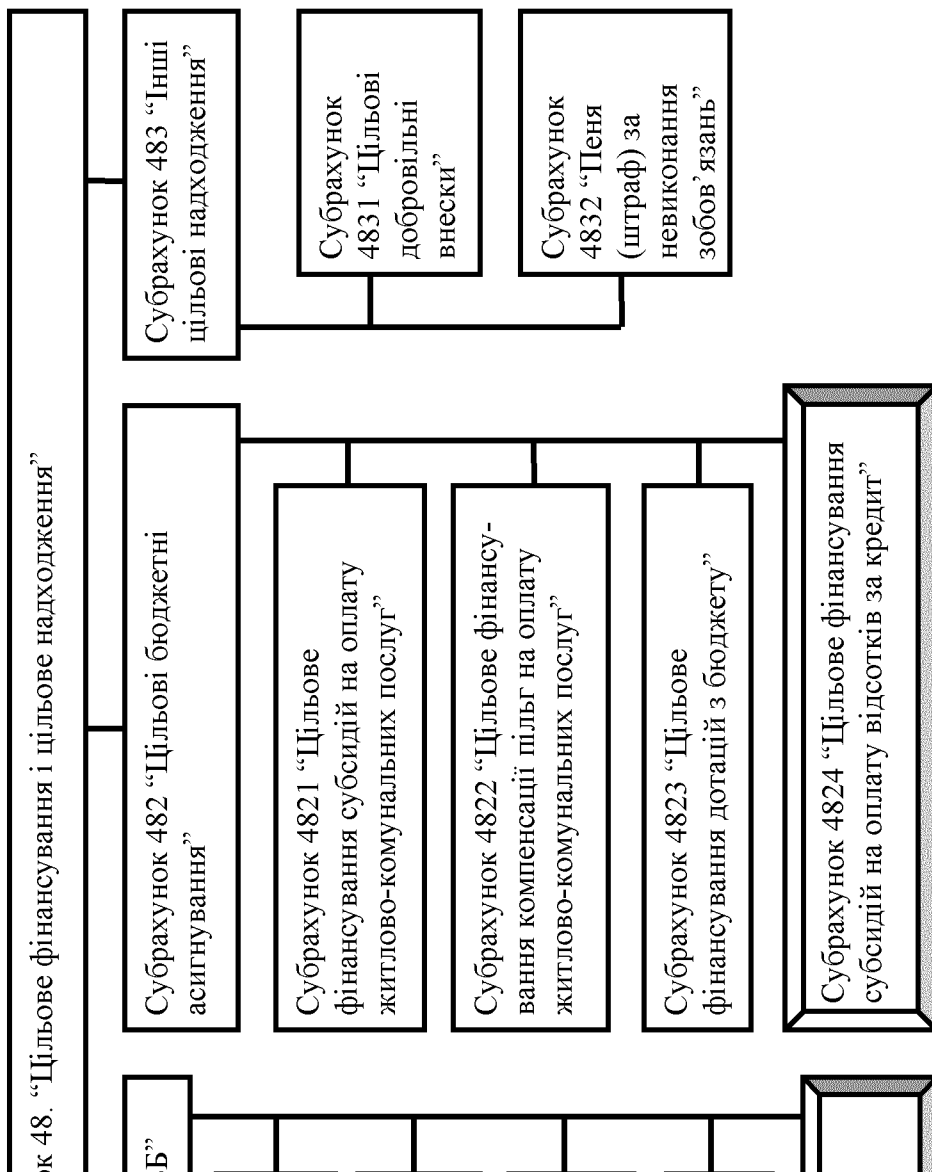
№ з/п	Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
		Д-т	К-т
1	Нараховані внески в ремонтний фонд згідно рішення загальних зборів мешканців житлового будинку	3771	4812
2.	Надійшла оплата від мешканців на ремонт (реконструкцію) житлового будинку.	311	3771
	Одночасно визнано дохід	4812	719
3	Відображено заборгованість бюджету з дотації (субсидії) на ремонт (реконструкцію) житлового будинку	3773	4823
4	Надійшла дотація (субсидія) з бюджету на ремонт (реконструкцію) житлового будинку.	311	3773
	Одночасно визнано дохід	4823	719
5	Відображено заборгованість банківської установи з виплати кредиту на ремонт (реконструкцію) житлового будинку	3774	501
6	Надійшов кредит банку на ремонт (реконструкцію) житлового будинку.	311	3774
	Одночасно визнано дохід.	501	719
	Одночасно нараховані відсотки за кредит	3775	951
7	Оплачено будівельній організації вартість робіт з ремонту (реконструкції) будинку (аванс).	719	631
	Одночасно віднесено на витрати	631	90633, 9064
8	Підписано акт виконання робіт з ремонту (реконструкції) житлового будинку	90633, 9064	631
9	Оплачено будівельній організації залишок коштів за роботи з ремонту (реконструкції) житлового будинку.	719	631
	Одночасно віднесено на витрати.	631	90633, 9064
	Одночасно нарахована заборгованість перед банком за кредит та віднесено на витрати	685	84

Для удосконалення методики обліку в ОСББ операцій з погашення кредиту чи інших інвестиційних коштів автором пропонується ввести додатково в рахунок 48 "Цільове фінансування та цільові надходження" два субрахунки третього рівня: субрахунок 4815 "Цільове фінансування сплати за кредит" і субрахунок 4824 "Цільове фінансування субсидій на оплату відсотків за кредит". Аналітичний розподіл на рахунку 48 існуючих відповідно рекомендацій роботи [12] та запропонованих автором субрахунків II-го і III-го порядків приведено на рис. 1. Введення додаткових субрахунків у рахунок 48 дозволить спростити облік в ОСББ коштів, які пов'язані з погашенням кредиту. Відображення обліку в ОСББ операцій з погашення кредиту приведено в табл. 2.

Таблиця 2 - Відображення обліку в ОСББ операцій з погашення кредиту, який наданий банківською установою

№ з/п	Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
		Д-т	К-т
1	Нарахована сплата боргу кредитній установі мешканцями житлового будинку	3771	4815

2	Надійшла щомісячна оплата від мешканців житлового будинку	311	4811-4815
3	Відсоток (%) від суми оплати зараховано на погашення заборгованості перед банківською установою.	4815	719
	Одночасно перерахована заборгованість перед банком	719	685
	віднесено на витрати	685	84
4	Відображено заборгованість мешканців у сумі отриманих платежів за кредит	4815	949
5	Нараховані відсотки ОСББ за кредит	3775	4824
6	Надходження субсидії з бюджету на погашення відсотків за кредит.	311	3775
	Одночасно зараховано на погашення відсотків за кредит перед банківською установою.	4824	685
	Одночасно перерахована заборгованість перед банком віднесена на витрати (відсотки за кредит)	685	951



[12]:  - додаткові субрахунки, запропоновані автором

квів другого і третього порядку на рахунку 48 "Цільове фінансування і цільові надходження"

В кінці звітнього періоду витрати, які пов'язані з наданням ОСББ довгострокового кредиту, списуються на рахунок 79 “Фінансові результати”, на якому визначаються отримані прибутки та збитки, і відображаються на субрахунок 443 “Непокриті збитки”. Відображення обліку в ОСББ боргів за кредит наведено в табл. 3.

Таблиця 3 - Відображення обліку в ОСББ боргів за кредит на ремонт наприкінці звітнього періоду у разі перевищення витрат над доходами.

№ з/п	Зміст господарської операції	Кореспонденція рахунків	
		Д-т	К-т
1	Списано витрати на рахунок фінансових результатів	792	84, 951
2	Списано непокриті збитки за надання кредиту	443	792

Висновок. Запропонована методика дозволяє відобразити облік господарських операцій в ОСББ, які пов'язані з дольовим фінансуванням ремонтно-будівельних робіт по відновленню житлового багатоквартирного будинку.

В той же час багато невирішених питань пов'язано з правовим забезпеченням дольового фінансування ремонтно-будівельних робіт, які проводяться ОСББ з використанням кредитних коштів:

- відсутній чіткий механізм забезпечення власників житла та їх об'єднань можливістю отримання кредитів, здешевлення яких буде здійснюватися за рахунок відшкодування відсоткових ставок державою, або надання державним банком кредиту з мінімальною відсотковою ставкою до 5%;

- відсутні чіткі гарантії від ОСББ та держави по поверненню кредитів, які будуть надаватися банківськими установами.

Без вирішення вище зазначених недоліків в правовому забезпеченні дольового фінансування відновлювальних робіт неможливо відобразити облік їх господарських операцій в ОСББ у рамках сучасних вимог податкового законодавства та нормативних документів бухгалтерської звітності.

Список літератури

1. Закон України від 03.11.05 №3015-IV "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" / Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України (ВВР).- 2006.- № 4.- [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2866-14> (Нормативні правові документи).
2. Гура Н.О. Бухоблік в ОСББ / Н.О. Гура // Житлово-комунальне господарство України.- 2008. - №3(6). [Електронний ресурс].- Режим доступу: http://jkg.com.ua/ukt/archive.php?mag_id=10.
3. Гура Н.О. Розвиток системи обліку в житлово-комунальному господарстві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора економ. наук: спец. 08.00.09 "Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності)" / Н.О. Гура. – Київ, 2009. – 40 с.
4. Гура Н. Хто не з Жеком, той в ОСББ / Н. Гура // Дебет-кредит. - 2002. - № 14. – С. 17-22.
5. Єрмакова Н. Сам собі господар, або основні аспекти створення та роботи об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Н. Єрмакова // Все про бухгалтерський облік. – 2004. - № 72 (983). - С. 4-10.
6. Кірсанова Ю.В. Бухгалтерський облік для неприбуткових організацій: Нові стандарти – нові можливості / Ю.В. Кірсанова. - К.: Центр інновацій та розвитку, 2000. – 116 с.
7. Кононенко О. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: правові засади функціонування та облік / О. Кононенко // Бухгалтерський тиждень. – 2002. - № 18. – С.17-18, С.31-35.
8. Крайівська І.А. Організація бухгалтерського обліку в об'єднанні співвласників багатоквартирних будинків / І.А. Крайівська // Коммунальное хозяйство городов. – 2004. - №56. – С. 194-197.
9. Левицька С.О. Облік та контроль діяльності неприбуткових організацій: Монографія / С.О. Левицька. – Рівне: НУВГП, 2005.- 347 с.
10. Матвеева В. Діяльність і оподаткування об'єднань співвласників багатоквартирного будинку / В. Матвеева // Податки та бухгалтерський облік. – 2004. – № 92 (754).- С.42-50.
11. Нетеса Н. Правовые аспекты и бухгалтерский учёт у ОСМД / Н. Нетеса // Баланс. Библиотека бухгалтера. – 2005.- №3. – С. 75-84.
12. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. – К.: ДП «Видавничий дім "Козаки"», 2007. - 288 с.

Е.Овсий

Усовершенствование учёта в ОСМД при долеом финансировании работ по воспроизводству жилого дома

Предложены изменения в бухгалтерском учёте в объединении собственников многоквартирного дома (ОСМД), которые позволят отразить процесс долеого финансирования ремонтно-строительных работ по воспроизводству многоквартирного дома жилищного фонда города.

О.Овсий

Improvements in accounting condominiums in equity financing of the reconstruction of dwelling house

The changes in accounting association condominium (condominium) that will show the process of equity financing of repair and construction work to restore the apartment building housing the city.

Одержано 30.10.10