

УДК 657.421.1

**Н.Ю. Головченко, доц., канд. екон. наук, О.О. Головченко, доц., канд. екон. наук**  
*Кіровоградський національний технічний університет*

## Удосконалення первинної документації з обліку житлового фонду

Публікація присвячена конкретизації головних недоліків первинної документації з обліку житлового фонду, яка використовується в інформаційних системах діючих підприємств-балансоутримувачів. Визначені основні вимоги до первинної документації з обліку житлового фонду в умовах управління житлом різних правових та споживчих характеристик. З урахуванням зазначених вимог, уточнена інформаційна структура інвентарної картки з обліку житлового фонду.  
**первинний документ, житловий фонд, балансоутримувач, інвентарна картка**

Сучасна концепція управління наявним житловим фондом передбачає спрямування будь-яких управлінських дій, у першу чергу, на забезпечення інтересів власників (співвласників) житла. Необхідність забезпечення інтересів власників житла (майнових та споживчих) є головною передумовою реформування діючої методики обліку житлового фонду з урахуванням управлінського аспекту [2].

У зв'язку з цим, відповідного реформування вимагає й система первинного документування операцій, пов'язаних із житловим фондом, в інформаційних системах підприємств-балансоутримувачів. Таким чином, реформована система документування інформації про житловий фонд повинна передбачати відображення у первинних документах необхідної інформації про майнові та споживчі характеристики об'єктів житлового фонду.

Проблеми первинного документування господарських операцій, які відображаються у інформаційній системі бухгалтерського обліку, широко досліджені вітчизняними вченими [1, с. 272-284; 5, с. 162-189; 7, с. 25-31; 9, с. 75-89; 10, с. 90-111]. З іншої сторони, особливості документування господарських операцій у житловій сфері залишені поза увагою науковців, у тому числі й тих, які цілеспрямовано досліджують проблеми житлово-комунального господарства [4, 8].

Основні первинні документи з обліку основних засобів, у тому числі і житлового фонду, регламентовані Наказом Міністерства України від 29.12.1995р. № 352 "Про затвердження типових форм первинного обліку" [6]. Ці документи використовуються у господарській практиці досліджених нами балансоутримувачів без відповідної адаптації до конкретних господарських умов. Дані про правові та споживчі характеристики житлового фонду відображаються безсистемно, відповідно виникають перекошені деталізованої облікової інформації, необхідної для прийняття

Такі доопрацювання носять, переважно, технічний характер та пов'язані із додатковим внесенням у зазначені документи відомостей про право власності та споживчу якість об'єкта житлового фонду.

З іншої сторони, велике прикладне значення, на наш погляд, має удосконалення такого первинного документа, як інвентарна картка обліку основних засобів (типова форма ОЗ-6). При цьому, удосконалення зазначеного первинного документа повинно бути чітко прив'язане до специфіки господарювання підприємств-балансоутримувачів та враховувати:

- а) наявність всіх інформативних реквізитів передбачених типовою формою ОЗ-6 згідно Наказу № 352 [6];
- б) додаткове відображення деталізованої (відносно прав власності та споживчої якості) інформації про житловий фонд;
- в) кодування споживчих та правових ознак деталізованих об'єктів;
- г) групування однорідних деталізованих об'єктів;
- д) відкриття додаткових інвентарних карток для управлінського обліку деталізованих об'єктів.

Необхідно зазначити, що реалізація останнього підходу, коли до інвентарної картки укрупненого об'єкту відкриваються додаткові інвентарні картки деталізованого управлінського обліку житла, напряду пов'язана з використанням засобів сучасної обчислювальної техніки [3].

У даній публікації ми пропонуємо детально зупинитись на оновленні інформаційної структури інвентарної картки обліку житлового фонду, яка у найбільшій мірі відповідає потребам ефективного внутрішнього та зовнішнього управління житлом.

Проведений нами аналіз типової форми інвентарної картки засвідчив, що її інформаційна структура не відповідає потребам ефективного управління житлом. Результати аналізу основних реквізитів типової форми інвентарної картки наведені нами у таблиці 1.

Як видно з наведеної таблиці, затверджена типова форма не відповідає потребам ефективного управління житлом, адже не містить необхідної деталізованої інформації. При цьому, якщо титульний бік типової форми (згідно Наказу № 352) за незначних коригувань може використовуватись балансоутримувачами, то зворотний бік типової форми потребує реформування. Таким чином, для повнішого забезпечення інформаційних потреб системи управління житловим фондом ми пропонуємо зворотний бік типової форми інвентарної картки навести у наступному вигляді (уточнена інформаційна структура інвентарної картки з прикладом заповнення наведена у табл. 2).

У результаті застосування оновленої інформаційної структури інвентарної картки, на зворотному боці первинного документу нагромаджується аналітична інформація про наявний житловий фонд, класифікована відносно прав власності та

Таблиця 1 – Аналіз інформаційної структури типової форми інвентарної картки обліку житлового фонду (ф. ОЗ-6)

№ / п	Назва реквізиту (графи) у типовій формі (ф. ОЗ-6)	Відповідність інформаційним потребам		Примітки
		зовнішніх користувачів	внутрішніх користувачів	
1	2	3	4	5
1.	Цех, відділ, дільниця, лінія	ні	ні	Реквізит не несе інформаційного навантаження, адже переважна більшість балансоутримувачів не мають структурного розподілу на відповідні підрозділи
2.	Рахунок, субрахунок	так	ні	У графі не відображаються субрахунки управлінського обліку житлового фонду, що ускладнює класифікацію за деталізованими ознаками
3.	Первісна (балансова вартість)	ні	ні	Первісна вартість відображається на момент оприбуткування в облік, зміна (переоцінка) первісної вартості відображається окремо у складі графи “Добудування, доукомплектування, модернізація, індексація”
4.	Норма амортизаційних відрахувань На повну відбудову / на капремонт	так	ні	Реквізит не містить даних про норми амортизації деталізованих об’єктів житлового фонду, які погоджені з власником (власниками)
5.	Акт про введення в експлуатацію Дата / номер	так	так	Дані про введення в експлуатацію містять необхідну інформацію про здачу в експлуатацію закінченого укрупненого об’єкту житлового фонду
6.	Рік випуску (побудови)	так	так	Інформація є корисною, як для складання статистичної звітності про житловий фонд (ф. 1-житлофонд) так і для класифікації житла за споживчою якістю
7.	Вибуло (передано) Бухгалтерський запис / причина вибуття (переміщення)	ні	ні	Вибуття (зняття з балансу) житлового фонду можливе лише у випадку утворення товариства співвласників житла або інших громадських утворень. Для балансоутримувачів більш інформативними даними є зміна права власності
8.	Добудування, доукомплектування, модернізація, індексація	так	ні	Графа типової форми не передбачає обліку поліпшення житлового фонду у розрізі деталізованих об’єктів, крім того, доречним було б визначення переоцінки окремих об’єктів житлового фонду, а не усередненої їх індексації
9.	Ремонт (бухгалтерський запис)	так	ні	Відображення ремонту проводиться без відзначення змін споживчої якості житлового фонду
10.	Коротка індивідуальна	ні	ні	У типовій формі інвентарної карти не передбачено

Таблиця 2 – Уточнена інформаційна структура інвентарної карти обліку житлового фонду (ф. ОЗ-6, зворотний бік)

Інвентарний (титульний) №	Найменування деталізованого об'єкту	Площа, кв. м.	Ідеальна частка	Власник	Код форми власності	Форма власності	Документ, що підтверджує виникнення (перехід) права власності	Код споживчої якості
1	2	3	4	5	6	7	8	9
10311001	Кв. 01	60,5	2/100	Семененко О.П.	1	приват.	дог. к/п 20.01.06р., реєстр. № 617	2
10311002	Кв. 02	30,2	1/100	Управління власності МВК	3	комун.	рішення МВК 12.04.93р., № 112	3
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

Продовження таблиці 2

Споживча якість	Документ, що підтверджує споживчу якість	Рахунок, субрахунок управлінського обліку	Балансова (переоцінена) вартість			Поліпшення	
			Дата	Сума	Документ	Дата	Сума
10	11	12	13	14	15	16	17
стандартне	висновок 12.09.05р., № 162	103.1.2	16.01.06р.	29500,67	висн. № 22	12.09.05р.	4325,20
соціальне	висновок від 04.01.06р., № 16	103.3.3	04.01.06р.	19200,12	висн. № 16	–	–
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

Продовження таблиці 2

Поліпшення		Узгоджені амортизаційні відрахування	
Документ	Документ про перегляд споживчої якості	Метод	Норма
18	19	20	21
акт № 197	висновок від	прямолін.	0,02

Наведена оновлена інформаційна структура інвентарної картки з обліку житлового фонду також містить посилання на відповідні документи, які підтверджують зміни права власності та споживчої якості житла (колонки 8, 11). Крім цього, в інвентарній картці нами пропонується відображати документи, на підставі яких здійснювалась оцінка (переоцінка) житлового фонду (колонка 15) та відображались поліпшення окремих деталізованих об'єктів житла (колонка 18).

У подальшому деталізовані дані з інвентарних карток формують оновлену структуру бази даних управлінського обліку житлового фонду підприємства-балансоутримувача. Зазначена база даних містить необхідну інформацію про житловий фонд деталізовану за правом власності та споживчою якістю. Як наслідок, виникають додаткові інформаційні можливості щодо складання управлінської звітності щодо наявного житла. При цьому, склад та інформаційна структура управлінської звітності визначається залежно від конкретних інформаційних потреб користувачів даних.

Запропоноване удосконалення первинних реєстрів обліку житлового фонду, наповнення їх новим змістом є однією з важливих передумов формування ефективної методики обліку житлового фонду, як інформаційної основи управління, здійснюваного в інтересах власників (співвласників) житла.

## Список літератури

1. Білоусько В.С. Теорія бухгалтерського обліку: Навчальний посібник / Білоусько В.С., Беленкова М.І. – [4-те вид.]. – Харків: Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва, 2007. – 423 с.
2. Головченко Н.Ю. Проблеми реформування методики обліку житлового фонду з урахуванням управлінського аспекту / Н.Ю. Головченко // Економіка: проблеми теорії та практики. – 2009. – Т. III. – Випуск 247. – Дніпропетровськ: ДНУ. – С. 717-723.
3. Головченко Н.Ю. Особливості автоматизованого обліку житлового фонду у підприємств-балансоутримувачів / Н.Ю. Головченко // Наукові праці КНТУ: Економічні науки. – 2008. – Випуск 13. – Кіровоград: КНТУ. – С. 131-137.
4. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика. / Гура Н.О. – К.: Знання, 2006. – 351 с.
5. Кужельний М.В. Теорія бухгалтерського обліку: Підручник / Кужельний М.В., Лінник В.Г. – К.: КНЕУ, 2001. – 334 с.
6. Наказ Міністерства статистики України “Про затвердження типових форм первинного обліку” від 29.12.1995р. № 352.
7. Стельмашук А.М. Бухгалтерський облік: навчальний посібник / Стельмашук А.М., Смоленюк П.С. – К.: Центр учбової літератури, 2007. – 528 с.
8. Чиж В.І. Інформаційне забезпечення управління витратами підприємств житлово-комунального господарства (теорія і практика) / Чиж В.І.; Східноукраїнський національний університет ім. Володимира Даля. – Луганськ : Видавництво СНУ ім. В. Даля, 2005. – 288 с.
9. Швець В.Г. Теорія бухгалтерського обліку: підручник / Швець В.Г. – К.: Знання, 2004. – 447 с.
10. Усач Б.Ф. Теорія бухгалтерського обліку: навчальний посібник / Усач Б.Ф., Шурпенкова Р.К. – К.: Знання, 2004. – 301 с.

*N.Golovchenko, O.Golovchenko*

**Improvement to primary documentation on account of the housing fund**

The article is dedicated to the concrete definition of the basic lacks of the primary accounting documentation of the available housing, used in information systems of the operating balance-holders. The basic requirements to the primary documentation on the accounting of available housing in the conditions of management of habitation of different legal and consumer characteristics are defined. In accordance with specified requirements, the information structure of an inventory card of the accounting of available housing is specified.

Одержано 18.11.10