

## **Джерела доходів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та їх диверсифікація: обліково-класифікаційний зріз**

*Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це організація, яка створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. ОСББ відповідно до законодавства є неприбутковими організаціями. Однак, внаслідок залучення таких суб'єктів до системи ринкових відносин, в структурі їх доходів зростає частка доходів від некомерційної діяльності. Відтак поряд з ускладненням бухгалтерського обліку доходів виникла необхідність ведення ще й податкового обліку. Стаття присвячена з'ясуванню особливостей відображення в обліку ОСББ доходів в залежності від видів діяльності, які здійснює об'єднання як неприбуткова організація. Класифіковано доходи ОСББ за видами можливої діяльності та розкрито діючі підходи до їх відображення в бухгалтерському обліку. Визначено особливості визнання в бухгалтерському обліку коштів цільового фінансування та наведено методичні засади їх відображення на рахунках.*

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, доходи, цільове фінансування, облік доходів, транзитні платежі, некомерційна діяльність.

**Т.Б. МОНАСТЫРСКАЯ**

(Тернопольский национальный экономический университет, г. Тернополь, Украина)

## **Источники доходов объединения совладельцев многоквартирных домов и их диверсификация: учетно-классификационный срез**

*Объединение совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) - это организация, созданная владельцами для содействия использованию их собственного имущества и управления, содержания и использования неделимого и общего имущества. ОСМД в соответствии с действующим законодательством являются неприбыльными организациями. Однако, вследствие привлечения таких субъектов в систему рыночных отношений, в структуре их доходов возросла доля доходов от некоммерческой деятельности. Поэтому наряду с усложнением бухгалтерского учета доходов возникла необходимость ведения еще и налогового учета. Статья посвящена выяснению особенностей отражения в учете ОСМД доходов в зависимости от видов деятельности, которые осуществляет объединение как неприбыльная организация. Классифицированы доходы ОСМД по видам возможной деятельности и раскрыты действующие подходы к их отражению в бухгалтерском учете. Определены особенности признания в бухгалтерском учете средств целевого финансирования и приведены методические основы их отражения на бухгалтерских счетах.*

**Ключевые слова:** объединение совладельцев многоквартирного дома, доходы, целевое финансирование, учет доходов, транзитные платежи, некоммерческая деятельность.

**T.B. MONASTYRSKA**

(Ternopil National Economic University, Ternopil, Ukraine)

## **Source of Income of Condominiums and Diversification Thereof: Accounting and Classification Profile**

*Condominium is an organization established by the owners to promote the use of their own property and management, maintenance and use of common and general property. Condominiums in accordance with the laws are*

*non-profit organizations. However, due to the involvement of such entities in the system of market relations, in the structure of their revenues the share of those from non-commercial activities has increased. Thus, along with the increasing complexity of income accounting raised the need of keeping the tax accounting. The article is aimed to establish the peculiarities of reflection of condominiums' income in the accounting records based on the activities implemented by the condominium as a non-profit organization. Classified is the income of condominiums by the possible activities, and existing approaches to display them in accounting are uncovered. Defined are the peculiarities of reflection of the trust funds in the accounting and given are the methodological principles of their reflection in the accounts.*

**Keywords:** *condominiums, revenue, target financing, records of income, transit payments, non-commercial activities.*

**Постановка проблеми.** Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це організація, яка створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. Основна діяльність цього об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном його членів, 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 ОСББ [13]. Для виконання цих функцій ОСББ має певні, визначені у статуті, джерела доходів та порядок їх використання.

ОСББ належить до неприбуткових організацій, що, відповідно, визначає специфіку формування його доходів, основними з яких є доходи від цільового фінансування (кошти та майно, що одержуються від ведення статутної діяльності для виконання конкретних програм) та інші доходи (від нецільового фінансування – кошти або майно, отримані ОСББ не під виконання конкретних програм; від ведення некомерційної господарської діяльності, що не суперечить статутній (наприклад, здача приміщення в оренду); пасивні доходи (роялті, дивіденди, відсотки тощо).

Враховуючи різноманітність доходів ОСББ, шляхи їх отримання та варіанти оподаткування, актуальним є дослідження питань планування та здійснення повноцінного обліку отриманих доходів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню різноманітних аспектів бухгалтерського обліку у сфері житлово-комунального господарства, в тому числі і в ОСББ, присвятили свої праці такі українські вчені як В.П. Полуянов, Н.О. Гура, Н.М. Лисенко, В.В. Погорелова, В.І. Чиж, Г.М. Семчук. В їхніх роботах закладені концептуальні засади побудови обліку в неприбуткових організаціях. Однак, невирішеною залишається проблема вивчення обліку доходів ОСББ та управління ними для досягнення місії функціонування цього об'єднання – збереження та покращення якості обслуговування й утримання житлового фонду.

**Метою статті** є з'ясування особливостей відображення в обліку ОСББ доходів в залежності від видів діяльності, які здійснює об'єднання як неприбуткова організація.

**Виклад основного матеріалу.** Дохід, як відомо, це збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників підприємства), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена [7]. П(С)БО 15 «Дохід» встановлює певні умови визнання доходу, зокрема: 1) сума доходу (виручка) може бути достовірно визначена; 2) є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигод підприємства, а витрати, пов'язані з цією операцією, можуть бути достовірно визначені.

В бухгалтерському обліку дохід відображають в розрізі господарської видів діяльності (операційної, інвестиційної чи фінансової) (рис. 1).

Специфіка функціонування ОСББ вимагає дослідження його доходів в розрізі основної (неприбуткової) та некомерційної діяльності.

Неприбуткову (основну діяльність) ОСББ характеризують транзитні платежі та цільове фінансування.

Так, транзитні платежі за комунальні послуги виникають за умови, якщо ОСББ є колективним замовником житлово-комунальних послуг. У цьому випадку кошти, що надходять від власників приміщень, об'єднання перераховує постачальникам цих послуг. Суму таких платежів можна відобразити за кредитом субрахунку 703 «Дохід від реалізації робіт і послуг». Проте, такий порядок відображення доходу (як від власної діяльності) не зовсім відповідає самому поняттю визначення доходу (не збільшуються активи та не зменшуються зобов'язання), а тому на субрахунку 704 «Вирахування з доходу» ОСББ має відображати витрати, пов'язані з наданням послуг (тобто ті суми коштів, що ОСББ перераховує безпосередньо суб'єктам, які надають послуг). Ця операція аналогічна операціям за агентськими договорами на користь принципалів, коли через підприємство кошти проходять транзитом.

Якщо говорити про структуру доходів ОСББ, то 95 % складають основні джерела фінансування, завдяки яким функціонує ОСББ: статутні внески, обов'язкові платежі членів об'єднання; субсидії на оплату житлово-комунальних послуг та компенсацій (за громадян, які користуються правом на їх отримання, щодо оплати житлово-комунальних послуг у їх частці в загальному обсязі обов'язкових платежів на утримання і ремонт неподільного та загального майна у разі укладення відповідного

## Бухгалтерський облік

договору між власником приміщення та об'єднанням); добровільні майнові, у тому числі грошові, внески фізичних і юридичних осіб [13]. 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.

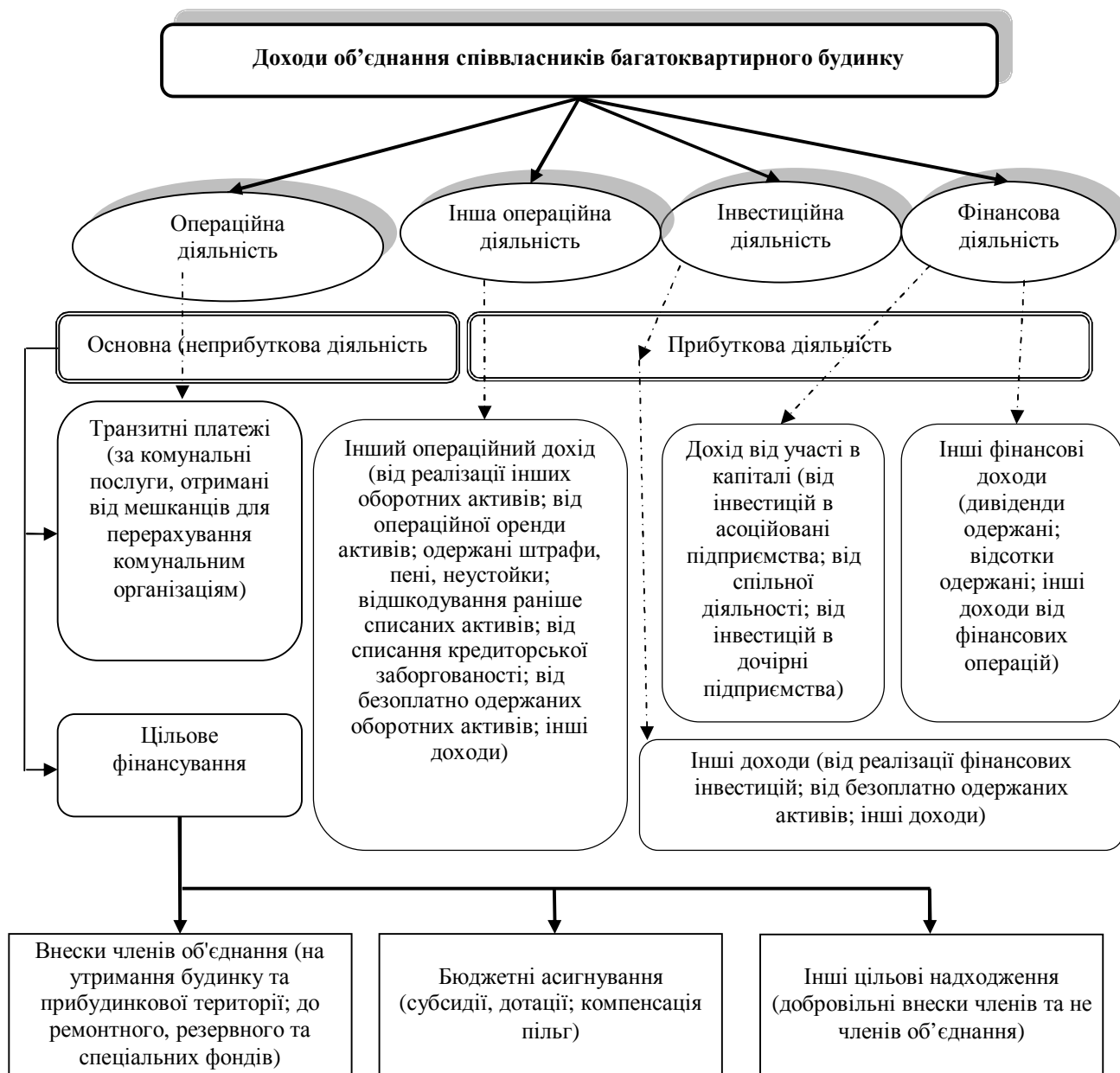


Рис. 1. Класифікація доходів ОСББ за видами можливої діяльності

Цільове фінансування – це особливий вид доходу. Відповідно до П(С)БО 15 «Дохід» [7], отримане цільове фінансування в обліку визнається доходом не одразу після отримання, а протягом тих періодів, у яких були понесені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування. Цільове фінансування забороняється визнавати доходом доти, доки немає підтвердження, що воно буде отримане і підприємство виконає умови такого фінансування [7]. В даному випадку йде прив'язка до отримання коштів, порушуючи таким чином принцип

нарахування і відповідності доходів та витрат, за яким доходи і витрати потрібно фіксувати в обліку, незалежно від дати надходження чи сплати грошей. А тому на практиці при нарахуванні заборгованості членів ОСББ (власників квартир) щодо їх внесків одночасно відображають і нарахування цільового фінансування. Таке відображення в обліку дає змогу керівництву ОСББ мати чітку картину про суму планових надходжень до кінця року за кожним членом чи не членом ОСББ в розрізі внесків (обов'язкових, добровільних, основних, додаткових,

на формування фондів) та, відповідно, порядок їх погашення (сплати), змогу визначити відсоток заборгованості за платежами. Дане облікове проведення дає змогу керівництву ОСББ планувати надходження для своєчасного розрахунку за послуги, надані ОСББ, та для контролю за накопиченням коштів на формування різних цільових фондів.

Віднесення сум цільового фінансування на дохід слід здійснювати одночасно з нарахуванням витрат, для фінансування яких воно призначалося. Це робиться з метою дотримання принципу відповідності доходів та витрат, за яким понесені витрати будуть відповідати отриманим доходам, а отриманий фінансовий результат ОСББ буде нульовим. Крім того, такий спосіб закриття цільового фінансування є досить інформаційним для керівництва ОСББ, оскільки дає змогу на кожну конкретну дату відстежувати залишок коштів цільового фінансування та планувати свої наступні витрати.

Кошти цільового фінансування обліковуються на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». По кредиту рахунка 48 відображаються кошти цільового призначення для фінансування певних заходів, по дебету – використання сум за певними напрямками, визнання їх доходом, а також повернення невикористаних сум [11]. Аналітичний облік коштів цільового фінансування і цільових надходжень та їх витрачання слід здійснювати за призначенням і джерелами надходжень. Виходячи зі специфіки діяльності ОСББ доцільно відкрити субрахунки до рахунка 48 (або дещо змінити призначення діючих субрахунків) в залежності від кількості та різноманітності джерел надходжень коштів на рахунок чи в касу. Зокрема, можна формувати декілька груп субрахунків до рахунку 48, а саме:

- 481 «Членські внески» (4811 «Разові статутні внески», 4812 «Обов'язкові платежі», 4813 «Членські внески щомісячні» (квартплата)), 4814 «Добровільні внески»);

- 482 «Внески на формування фондів» (4821 «Ремонтний фонд», 4822 «Резервний фонд», 4823 «Спеціальний фонд»). При потребі їх можна деталізувати в залежності від конкретної мети ремонту, наприклад для обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, холодної та гарячої води, впровадження енергозберігаючих заходів; обладнання під'їздів місцями для охорони; проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньо будинкових інженерних систем; капітального ремонту будинку тощо;

- 483 «Бюджетні асигнування» (4831 «Дотації», 4832 «Субсидії», 4833 «Відшкодування пільг»);

- 484 «Інші внески» (внески від не членів об'єднання на конкретні цілі тощо).

Визначення розміру внесків та платежів членами об'єднання належить до виключної компетенції їх загальних зборів. Саме такі внески для членів об'єднання замінюють квартирну плату, яку

сплачують житлово-експлуатаційним підприємствам власники квартир, якщо обслуговування будинку здійснюють ці підприємства. Що стосується внесків (на формування резервного, ремонтного, спеціального фондів), то їх формування регламентується статутом. Ці фонди потрібні для накопичення коштів на ремонт неподільного та спільного майна й термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварії чи непередбачених обставин. Зазначимо, що розмір внесків розраховується в основному (за певними винятками) на 1 м<sup>2</sup> площі і щорічно затверджується загальними зборами у кошторисі об'єднання.

В обліку ці операції будуть відобразитися наступним чином: при нарахуванні платежу члена об'єднання в обліку роблять проведення: дебет 37 рахунку (з використанням конкретного субрахунку в залежності від джерела надходження коштів, чи то членські внески на утримання спільного майна, чи то на формування ремонтного або резервного фондів) та кредит 48 рахунку (із конкретним субрахунком, який вибирається за аналогічним принципом). П(С)БО 15 «Дохід» передбачає ще одне проведення, яке робиться одночасно із попереднім: дебет 48 рахунку та кредит 719 рахунку «Інші доходи від операційної діяльності», який можна використовувати для відображення цільових надходжень для здійснення статутної діяльності. Проте, більш правильним, на нашу думку, є не закриття рахунку 48 на 71 одразу, а здійснення такої дії в період нарахування витрат, для яких передбачалися кошти цільового фінансування.

Ще одним видом надходжень для ОСББ є добровільні внески фізичних і юридичних осіб, як грошові, так і матеріальні. Мова йде про пожертви, подарунки, благодійні внески, які обов'язково мають цільовий характер та можуть бути використані лише за цільовим призначенням. Щодо особливостей відображення їх в обліку, то варто зазначити, що якщо ОСББ безкоштовно отримує об'єкт, то вартість такого об'єкту відображається по-різному, в залежності від того оборотний він чи необоротний. Так, при безкоштовному отриманні необоротних активів в обліку роблять проведення за кредитом субрахунку 424 «Безоплатно одержані необоротні активи» з подальшим відображенням доходів за дебетом субрахунку 424 і кредитом субрахунку 745 «Доход від безоплатно одержаних активів» у сумі нарахованої амортизації таких об'єктів протягом усього періоду її нарахування. У разі ж безкоштовного отримання оборотних активів роблять проведення: дебет 377 рахунку та кредит 48 (із конкретним субрахунком), а також одночасно: дебет 48 і кредит рахунку 718 «Дохід від безоплатно одержаних оборотних активів».

Варто зазначити, що якщо ОСББ купує необоротні активи (основні засоби або інші необоротні активи), то нарахування доходів від цільового фінансування здійснюється за дебетом відповідних субрахунків рахунку 48 і кредитом рахунку 69 «Доходи майбутніх періодів». При цьому цей рахунок буде зменшуватися рівними частинами протягом строку нарахування

## Бухгалтерський облік

амортизації за даними об'єктами на суму нарахованої амортизації.

Деякі науковці [14] вважають, що такі надходження ОСББ, як пеня (штрафи), нарахована власникам житла за невнесені вчасно обов'язкові платежі слід також відносити на рахунок 48. Проте, відповідно до Інструкції № 291, це варто робити за допомогою рахунку 715 «Одержані штрафи, пені, неустойки», на якому «відображають у тому числі суми штрафів, пені, неустойок та інших санкцій за порушення господарських договорів, які визнані боржником або щодо яких одержані рішення суду, господарського суду про їх стягнення» [11]. Ця ж Інструкція підкріплює такий варіант обліку кореспонденцією рахунків: Дт 47 Кт 715.

Вирішення завдань статті потребує також дослідження вище проаналізованих доходів з точки зору оподаткування. Відповідно до законодавства [5], від оподаткування звільнюються доходи ОСББ, отримані у вигляді внесків, коштів або майна, які надходять таким неприбутковим організаціям для забезпечення потреб їх основної діяльності та у вигляді пасивних доходів. Отже, можемо стверджувати, що отримані кошти цільового фінансування не оподатковуються.

Що стосується транзитних коштів, то відповідно до законодавства [13], ОСББ за наявності технічної можливості проведення поквартирного обліку споживання водо-, тепло-, газо-, електропостачання, гарячого водопостачання та інших послуг власниками жилих і нежилых приміщень може перераховувати кошти безпосередньо на рахунки підприємств, організацій, які надають ці послуги, за відповідними тарифами для кожного виду послуг у порядку, встановленому законом. Оскільки ці кошти можуть, згідно з укладеними договорами, надходити на рахунок ОСББ лише для накопичення і наступного перерахунку підприємствам, організаціям, які надають ці послуги, та є для ОСББ транзитними платежами, вони не будуть включатися в базу оподаткування.

У разі якщо ОСББ отримує дохід із джерел інших, ніж визначені вище, тоді об'єднання зобов'язане сплатити податок на прибуток. При цьому прибуток визначається як сума доходів, отриманих із таких інших джерел, що зменшена на суму витрат, пов'язаних з отриманням таких доходів, але не вище суми таких доходів [5]. До таких доходів належать інший операційний дохід (від реалізації інших оборотних активів; від операційної оренди активів; одержані штрафи, пені, неустойки; відшкодування раніше списаних активів; від списання кредиторської заборгованості; від безоплатно одержаних оборотних активів; інші доходи), дохід від участі в капіталі (від інвестицій в асоційовані підприємства; від спільної діяльності; від інвестицій в дочірні підприємства), інші фінансові доходи (дивіденди одержані; інші доходи від фінансових операцій), інші доходи (від реалізації фінансових інвестицій; від безоплатно одержаних активів; інші доходи).

На практиці серед вищеперелічених доходів, що підлягають оподаткуванню, ОСББ може мати дохід від операційної оренди активів (рахунок 713); одержані штрафи, пені, неустойки (рахунок 715); від списання кредиторської заборгованості (рахунок 717); від безоплатно одержаних активів, які не мають цільового фінансування.

Крім того, ОСББ може отримувати і пасивні доходи – грошові кошти, отримані неприбутковими організаціями у вигляді відсотків, дивідендів, страхових виплат, відшкодування, роялті. Правила відображення таких доходів визначені п. 20 П(С)БО 15: відсотки визнаються доходами у тих звітних періодах, до яких вони відносяться, виходячи з бази їх нарахування і строку використання відповідних активів; роялті фіксують у доходах за принципом нарахувань згідно з економічним змістом відповідної угоди; дивіденди відображають у доходах у періоді прийняття рішення про їх виплату; суми страхових виплат відображають в інших доходах при визнанні страховою компанією сум відшкодування [7]. Такі пасивні доходи звільнені від оподаткування. Однак в Україні, внаслідок специфіки діяльності ОСББ, ці види надходжень не є поширеними.

Таким чином, якщо отримані неприбутковою організацією доходи не є цільовими, їх відображають у бухгалтерському обліку з використанням відповідних рахунків класу 7 «Доходи і результати діяльності» і визнають доходами в поточному періоді за загальними правилами.

**Висновки.** Комплексний облік доходів ОСББ є надзвичайно важливим для забезпечення ефективного функціонування цього об'єднання, адже створює інформаційну базу для його управлінських органів щодо прийняття адекватних виважених управлінських рішень. Це, в свою чергу, є надважливим в умовах зростання конкуренції на ринку житлово-комунальних послуг.

Варто зазначити, що в зарубіжних країнах організації, аналогічні вітчизняним ОСББ, окрім інших операційних доходів, можуть одержувати доходи від фінансової та інвестиційної діяльності, що, з врахуванням українських реалій, становитиме проблемне поле подальших наукових розвідок в сфері облікового забезпечення альтернативних організацій з обслуговування житлового фонду.

### 4 Список використаних джерел

1. *Бутинець Ф.Ф.* Теорія бухгалтерського обліку: підручник для студентів вузів спеціальності 7.050106 «Облік і аудит» / Ф.Ф. Бутинець. - Житомир: ЖІТІ, 2000. – 640 с.
2. *Гура Н.* Методологія бухгалтерського обліку в ОСББ / Н. Гура // Бухгалтерський облік і аудит. – 2005. – № 11. – С. 17-26.
3. *Жук В.М.* Бухгалтерський облік: шляхи вирішення проблем практики і науки: [монографія] / В.М. Жук. - К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2012. – 454 с.

4. Журавель Н. Облік в ОСББ за всіма правилами / Н. Журавель // Баланс. – 2011. – № 69. – С. 23-28.

5. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку I «Загальні вимоги до фінансової звітності», затв. наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13>.

6. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід», затв. наказом Міністерства фінансів України від 29.11.1999 р. № 290 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00>.

8. Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 р. № 869 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/869-2011>.

9. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затв. наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 р. № 76 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>.

10. Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні: Закон України від 16.07.1999 р. № 996-XIV [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/996-14>.

11. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затв. наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>.

12. Про затвердження спрощеного Плану рахунків бухгалтерського обліку: наказ Міністерства фінансів України від 19.04.2001 р. № 186 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0389-01>.

13. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

14. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: практичний посібник. Том I. / [В. Бригілевич, Н. Гура, О. Щодра та ін.] / За заг. редакцією В. Бригілевича. - Львів: Папуга, 2013. – 228 с.

15. Сопко В.В. Бухгалтерський облік: навч посібник. - [3-е вид., перероб. і доп.] / В.В. Сопко. - К.: КНЕУ, 2000. – 578 с.