

depending on the purposes of the evaluation, share quotation, changes in the price with time and other factors affecting the final result.

Keywords: bookkeeping accounting of shares, tax accounting of shares, financial investments, joint stock company, authorized capital stock, investment fund.

ЕКСПЕРТНА ПРАКТИКА: МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИРІШЕННЯ ЗАВДАНЬ ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

УДК 343.98:347.73

Н. І. Панченко, завідувач сектору Сумського відділення Харківського НДІСЕ,
І. М. Гордієнко, старший судовий експерт Сумського відділення Харківського НДІСЕ

ОСОБЛИВОСТІ ДОСЛІДЖЕННЯ РОЗРАХУНКУ ТАРИФУ НА ПОСЛУГИ З УТРИМАННЯ БУДИНКІВ, СПОРУД І ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Розглянуто особливості проведення економічних досліджень із питань обґрунтування розрахунку тарифу на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Наведено нормативні та законодавчі акти, якими регламентовано порядок формування тарифів на послуги з їх утримання. Визначено перелік документів, який підлягає дослідженню для документального й нормативного обґрунтування розрахунку тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, тарифи, послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, житлово-комунальні послуги.

Актуальність теми зумовлена зростанням кількості об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ), які створюються власниками для спільного управління, утримання й використання багатоквартирних будинків. При цьому постає питання розрахунку тарифу на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій ОСББ, який був би економічно обґрунтованим та задовольнив потреби й бажання всіх їх співвласників. Адже від його вирішення залежить право споживачів, які мешкають у будинках ОСББ, на отримання пільг і субсидій. Спірність такої ситуації

підтверджується зростанням кількості судових справ з визнання необґрунтованими встановлені тарифи на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій ОСББ.

На вирішення судово-економічних експертів ставиться питання щодо економічної обґрунтованості розрахунку тарифу на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій ОСББ за конкретною адресою. При цьому відповідно до встановленої законом компетенції експерт досліджує саме розрахунок тарифу, а не розраховує його самостійно.

При дослідженні має бути застосована Методика дослідження документального обґрунтування тарифів на житлово-комунальні послуги, зареєстрована в Реєстрі методик Міністерства юстиції України, реєстраційний код 11.1.12¹. Однак порядок формування тарифу на житлово-комунальні послуги ОСББ має свої особливості, які не відображені в цій Методиці. Правові та організаційні засади створення й діяльності ОСББ визначаються Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»² (далі – Закон про ОСББ).

Відповідно до ст. 4 цього Закону об'єднання створюється з метою забезпечення й захисту прав його членів і дотримання їх обов'язків, належного утримання й використання неподільного та загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами³. Ця сама стаття визначає предмет діяльності ОСББ: основна діяльність об'єднання полягає в здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння й 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 й виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.

Статтею 10 Закону про ОСББ визначено, що вищим органом управління об'єднання є загальні збори. До виключної компетенції членів загальних зборів об'єднання віднесено затвердження кошторису, балансу об'єднання, річного звіту; визначення розмірів внесків і платежів членами об'єднання, у тому числі тарифів на послуги з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій.

Законом про ОСББ також передбачено, що для керівництва поточною діяльністю об'єднання обирається правління, до компетенції якого віднесено: підготовку кошторису, балансу об'єднання й річного звіту; розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису; ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання.

¹ Див.: Реєстр методик проведення судових експертиз [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://rmpse.minjust.gov.ua>.

² Див.: Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

³ Там само.

Відповідно до ст. 11 Закону про ОСББ передбачено такий порядок утримання житлового комплексу на балансі. Об'єднання після набуття статусу юридичної особи може:

- прийняти на власний баланс весь житловий комплекс;
- за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини;
- укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість здійснення такої діяльності, про передавання їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

Законом передбачено, що саме балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом.

Основні засади організаційних, господарських відносин, що виникають у сфері надання й споживання житлово-комунальних послуг між їх виробниками, виконавцями та споживачами, а також їх права й обов'язки визначені Законом України «Про житлово-комунальні послуги»¹ (далі – Закон про ЖКП).

Згідно зі ст. 19 цього Закону відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на договірних засадах, причому учасниками відносин у сфері житлово-комунальних послуг є: власник, споживач, виконавець, виробник. При цьому зазначено, що балансоутримувач та управитель (яким найчастіше виступає ОСББ) залежно від цивільно-правових угод можуть бути споживачем, виконавцем або виробником житлово-комунальних послуг.

Основні принципи тарифоутворення й оплати житлово-комунальних послуг визначено в розділі VII Закону про ЖКП, до яких віднесено принцип відповідності рівня цін/тарифів розміру економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво та принцип відповідності оплати житлово-комунальних послуг їх наявності, кількості і якості.

Відповідно до п. 2, 3 ст. 31 Закону про ЖКП передбачено такий порядок формування цін/тарифів на кожний вид житлово-комунальних послуг.

Виконавці/виробники здійснюють розрахунки економічно обґрунтованих витрат на виробництво житлово-комунальних послуг і подають їх на затвердження органам місцевого самоврядування в установленому законодавством порядку. Органи місцевого самоврядування затверджують ціни/тарифи на житлово-комунальні послуги в розмірі економічно обґрунтованих витрат на їх виробництво.

При дослідженні слід ураховувати, що утримання будинку та прибудинкової території ОСББ може забезпечуватися (і на практиці забезпечується) як самим ОСББ, так і відповідними суб'єктами господарювання (виконавцями послуг з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій).

Отже, якщо ОСББ не надає й не виробляє житлово-комунальних послуг і, як про це зазначено в листі Мінрегіонбуду України від 26.04.2011

¹ Див.: Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 24.06.2004 № 1875-IV (із змінами) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.

№ 7/15-4687¹, не є виробником або виконавцем житлово-комунальних послуг відповідно до Закону про ЖКП, а тому й не формує цін чи тарифів на послуги, які б підлягали встановленню (затвердженню) органами місцевого самоврядування.

У разі, якщо утримання будинку та прибудинкової території ОСББ здійснюється відповідним підприємством — виконавцем послуг з утримання на підставі договору з об'єднанням, то свої послуги об'єднанню таке підприємство має надавати за тарифами, установленними органами місцевого самоврядування. Провести розрахунок такого тарифу й надати його для встановлення органу місцевого самоврядування повинно відповідне підприємство згідно із Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.06.2011 № 869².

Що стосується особливостей розрахунку тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території, які надаються самим ОСББ, то в листі Мінрегіонбуду України від 30.11.2012 № 7/10-19373 надано таке роз'яснення.

Ті ОСББ, які самостійно (власними силами та/або із залученням на договірній основі інших юридичних і фізичних осіб) забезпечують утримання будинку та прибудинкової території, при визначенні розміру внесків (платежів) на це повинні виходити з розміру витрат на утримання будинку й прибудинкової території, передбачених кошторисом об'єднання, який відповідно до ст. 10 Закону про ОСББ затверджується загальними зборами. При цьому з метою безпечного та комфортного проживання людей у багатоквартирному житловому будинку чинним законодавством регламентовано процес обслуговування й утримання будинку як єдиного цілісного комплексу конструкцій і мереж. Отже, при визначенні складу витрат на утримання будинку та прибудинкової території, які включаються до кошторису ОСББ, слід керуватися Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76.

Ураховуючи викладене, слід зазначити, що:

- 1) визначений загальними зборами ОСББ розмір внесків (платежів) на утримання будинку та прибудинкової території не потребує затвердження чи погодження органами державної влади чи місцевого самоврядування;
- 2) розмір внесків (платежів) на утримання будинку й прибудинкової території загальними зборами ОСББ повинен визначатися виходячи із затвердженого в кошторисі об'єднання розміру витрат на ці цілі;

¹ Див.: Щодо статусу ОСББ як учасника відносин у сфері житлово-комунальних послуг : лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2011 № 7/15-4687 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN67611.html.

² Див.: Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги : постанова Кабінету Міністрів України від 1 червня 2011 р. № 869 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/869-2011-п>.

3) склад витрат на утримання будинку й прибудинкової території, які включаються до кошторису ОСББ, слід визначати згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій.

Отже, при дотриманні вимог цих Правил забезпечуватиметься об'єктивний підхід до визначення переліку складових витрат з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій, які мають здійснюватися в кожному конкретному будинку. Також, з огляду на проблемні питання надання споживачам, які мешкають у будинках ОСББ, пільг і субсидій, слід зауважити, що чинне законодавство України не ставить право громадян на отримання пільг та субсидій на житлово-комунальні послуги в залежність від того, проживають громадяни в будинку, де створено ОСББ, чи будинку, де воно не створене, а так само і в залежність від того, сплачуються відповідні витрати безпосередньо виконавцям житлово-комунальних послуг чи через ОСББ.

Таким чином, за умови затвердження на загальних зборах ОСББ розміру внесків (платежів) на утримання будинку та прибудинкової території, який відповідає затверженому в кошторисі об'єднання розміру витрат на такі цілі, що підтверджується документально (витяг з протоколу загальних зборів, копія кошторису об'єднання), відсутні правові підстави для відмови споживачам, які мешкають у будинках ОСББ, у наданні пільг і субсидій чи об'єднанню – у відшкодуванні таких пільг і субсидій¹.

Відповідно до п. 1.5 Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій² визначено, що утримання житлового фонду передбачає виконання робіт, установлених наказом Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 № 150³.

Постановами Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 560⁴ і 1 червня 2011 р. № 869 передбачено, що тарифи (нормативні витрати,

¹ Див.: Щодо погодження (затвердження) тарифів органами місцевого самоврядування внесків на житлово-комунальні послуги для ОСББ та ЖБК : лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.11.2012 № 7/10-19373 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.vobu.com.ua/ukr/legislations/view/137>.

² Див.: Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05>.

³ Див.: Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків, споруд : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1046-04>.

⁴ Див.: Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій : постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 560 (із змінами) [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/560-2005-п>.

пов'язані з утриманням будинків, споруд і прибудинкових територій) розраховуються окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного стану будинків, споруд і прибудинкових територій з урахуванням типового переліку послуг з їх утримання згідно з додатком. У разі, коли перелік послуг зменшується, виконавець перераховує тарифи й подає новий розрахунок тарифів відповідному органу місцевого самоврядування, що приймає рішення про його затвердження (погодження). З власниками (наймачами) квартир (житлових приміщень у гуртожитку) та власниками нежитлових приміщень у житловому будинку (гуртожитку) укладається договір про надання послуг з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій (далі — договір про надання послуг), що передбачає надання послуг, перелік яких визначено за результатами громадських слухань згідно з типовим переліком, який наведено в додатках до цих постанов.

Таким чином, при дослідженні розрахунку тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території ОСББ слід звернути увагу на те, що, виходячи із вимог нормативних законодавчих актів України, тарифи мають відповідати таким вимогам:

1) тарифи – це нормативні витрати, пов'язані з утриманням будинків, споруд і прибудинкових територій, які розраховуються окремо за кожним будинком залежно від запланованих кількісних показників фактичного надання послуг; з урахуванням забезпечення належного санітарно-гігієнічного, протипожежного, технічного їх стану;

2) тарифи мають формуватися з урахуванням Типового переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій відповідно до Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;

3) розмір тарифу має відповідати розміру економічно обґрунтованих витрат на виробництво послуг з утримання будинку та прибудинкової території, підтверджених первинними бухгалтерськими документами;

4) тарифи повинні визначатися, виходячи із затвердженого в кошторисі ОСББ розміру витрат на ці цілі;

5) склад витрат на утримання будинку та прибудинкової території, які включаються до кошторису ОСББ, має бути визначеним згідно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій;

6) затвердження тарифів на послуги з утримання будинку й прибудинкової території ОСББ належить до виключної компетенції загальних зборів членів об'єднання й не потребує затвердження чи погодження органами державної влади чи місцевого самоврядування.

При дослідженні витрат на утримання будинку та прибудинкової території, включених до кошторису ОСББ, слід урахувати Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 «Витрати», який визначає методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про витрати підприємства і її розкриття у фінансовій звітності.

Дослідженню підлягають первинні документи, які фіксують факти здійснення господарських операцій відповідно до ст. 9 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні»¹.

У ст. 10 Закону про ОСББ ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання віднесено до компетенції правління ОСББ. Отже, при дослідженні документального та нормативного обґрунтування розрахунку тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території ОСББ мають бути досліджені такі документи:

1. Затверджений загальними зборами ОСББ кошторис.
2. Рішення загальних зборів ОСББ про затвердження тарифу на послуги з утримання будинку, споруд та прибудинкової території.
3. Розрахунок тарифу на послуги з утримання будинку, споруд і прибудинкової території ОСББ, із розшифруванням усіх його складових.
4. Первинні бухгалтерські документи та розрахунки щодо економічного обґрунтування кожної складової розрахунку тарифу на послуги з утримання будинку, споруд і прибудинкової території ОСББ.
5. Документи синтетичного й аналітичного бухгалтерського обліку ОСББ щодо фактичного виконання послуг з утримання будинку, споруд і прибудинкової території для мешканців житлового будинку.

За результатами проведеного дослідження при наявності нормативно обґрунтованих розрахунків і всіх первинних документів, які документально їх підтверджують, експерт робить висновок про те, що розрахунок тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території ОСББ є розрахунком економічно обґрунтованих витрат на виробництво житлово-комунальних послуг, нормативно й документально обґрунтований.

У разі відсутності рішення загальних зборів членів ОСББ стосовно затвердження кошторису й розміру тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території об'єднання в розмірі економічно обґрунтованих витрат, підтверджених первинними документами й нормативними розрахунками, наданий на дослідження розрахунок тарифу не є розрахунком економічно обґрунтованих витрат на виробництво житлово-комунальних послуг, нормативно та документально не обґрунтований.

ОСОБЕННОСТИ ИССЛЕДОВАНИЯ РАСЧЕТА ТАРИФА НА УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ДОМОВ, СООРУЖЕНИЙ И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕДИНЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Панченко Н. И., Гордиенко И. Н.

Рассмотрены особенности проведения экономических исследований по вопросам обоснования расчета тарифа на услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий объединений совладельцев многоквартирного дома. Приведены нормативные и законодательные акты, которыми регламентирован порядок

¹ Див.: Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16.07.1999 № 996-XIV [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/996-14>.

формирования тарифов на услуги по их содержанию. Определен перечень документов, который подлежит исследованию для документального и нормативного обоснования расчета тарифа на услуги по содержанию дома и придомовой территории объединения совладельцев многоквартирного дома.

Ключевые слова: объединение совладельцев многоквартирного дома, тарифы, услуги по содержанию домов и придомовых территорий, жилищно-коммунальные услуги.

PECULIARITIES OF STUDY CALCULATING TARIFF RATES FOR SERVICES ON MAINTENANCE OF HOUSES, BUILDINGS AND ADJACENT TERRITORIES BY CONDOMINIUMS

Panchenko N. I., Hordiienko I. M.

The article deals with peculiarities of economic studies into the issues of justifying the calculation of tariff rates for services on maintenance of houses, buildings and adjacent territories by condominiums. And as the law defines the expert's competence, he specifically studies the tariff rate calculation and does not calculate it himself. The article enumerates normative and legal acts that regulate the formation of tariff rates for the services by their maintenance. It also defines the list of documents to be studied for documentary and normative justification of the calculated tariff rate for services on maintenance of houses, buildings and adjacent territories by condominiums: the estimate and the tariff rate approved by the general meeting; calculation of the tariff rate for services with the breakdown into its components; primary bookkeeping documents and calculations on economic justification for each component in the tariff rate calculation; the condominium's synthetic and analytic bookkeeping documents on the factual provision of services.

Keywords: condominium, tariff rates, services on maintenance of houses and adjacent territories, housing and public utilities.

УДК 338.336.2.027

Н. Ю. Семенова, старший науковий співробітник Дніпропетровського НДІСЕ

ОСОБЛИВОСТІ ВІДНЕСЕННЯ ДО СКЛАДУ ВИТРАТ, ЩО ВРАХОВУЮТЬСЯ ПРИ ВИЗНАЧЕННІ ОБ'ЄКТА ОПОДАТКУВАННЯ ПОДАТКОМ НА ПРИБУТОК, ВАРТОСТІ ЗАЛИШКІВ ГОТОВОЇ ПРОДУКЦІЇ ТА НЕЗАВЕРШЕНОГО ВИРОБНИЦТВА

Розглянуто особливості проведення судово-економічних досліджень, пов'язаних з оподаткуванням податком на прибуток підприємств операцій з реалізації готової продукції та незавершеного виробництва, які обліковувалися в залишках на його складах станом на 01.04.2011, тобто на дату введення в дію розділу III Податкового кодексу України.

Ключові слова: судово-економічна експертиза, оподаткування податком на прибуток підприємств, залишки готової продукції та незавершеного виробництва, Податковий кодекс України.