

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства з питань
житлово-комунального
господарства
№ _____

Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

І. Загальні положення

1. Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (далі – Методичні рекомендації) призначені для об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ, об'єднання співвласників).

Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі — ОСББ) відповідно до Закону про ОСББ — юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання й використання спільного майна.

Оскільки ОСББ — юридична особа, ведення бухгалтерського обліку є обов'язковим згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV і чинними П(С)БО.

Наразі немає спеціального П(С)БО для неприбуткових організацій, до яких належать і ОСББ. Тож під час ведення бухгалтерського обліку ОСББ застосовують усі чинні П(С)БО.

2. Кожне ОСББ зобов'язане сформувати власну облікову політику, у якій відобразатимуться всі питання організації ведення бухгалтерського обліку.

Методичні рекомендації спрямовано на систематизацію та уніфікацію даних бухгалтерського обліку в ОСББ на рахунках та в регістрах бухгалтерського обліку.

3. Методичні рекомендації містять рекомендації щодо використання рахунків бухгалтерського обліку в ОСББ, відображення на них різних господарських операцій, щодо форми бухгалтерського обліку та порядку складання кошторису витрат і доходів ОСББ.

4. Організація обліку в ОСББ має свої особливості:

ведення рахунків класів 0–7 є обов'язковим для ОСББ;

використання рахунків класу 9 «Витрати діяльності» необов'язково для ОСББ, оскільки їх діяльність не спрямована на здійснення комерційних операцій.

Тож ОСББ можуть використовувати для обліку витрат лише рахунки класу 8 «Витрати за елементами».

У наказі про облікову політику ОСББ самостійно затверджує облікові реєстри, які ним застосовуються для хронологічного, систематичного чи комбінованого накопичення, групування й узагальнення інформації про господарські операції, яка міститься в первинних документах.

Від інших неприбуткових організацій та від об'єднань громадян ОСББ відрізняються наявністю спільного майна, обов'язком співвласників будинку брати участь в його утриманні.

Управителем ОСББ є саме ОСББ, якщо об'єднання не залучає найманого управителя. Утримання будинку і прибудинкової території та управління будинком ОСББ здійснюють власними силами.

Для ОСББ як для неприбуткової організації, основна діяльність полягає в проведенні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

Виходячи з вищевикладеного, в ОСББ не виникає операцій з поставки послуг, які є об'єктом оподаткування ПДВ згідно із ст. 3 Закону України «Про податок на додану вартість».

5. Метою ведення бухгалтерського обліку в ОСББ є надання співвласникам будинку та контролюючим органам повної, правдивої та неупередженої інформації про отримані з різних джерел доходи та здійснені витрати протягом звітного періоду, а також про стан активів, капіталу та зобов'язань.

6. Фактори, які визначають особливості ведення бухгалтерського обліку в ОСББ полягають у наступному:

ОСББ – об'єднання добровільне, але його основою є наявність спільного майна, тому утримання будинку є обов'язковим; це обумовлює необхідність створення умов найбільшого сприяння для ОСББ, особливості відображення в обліку житлового будинку, обов'язковість участі у видатках усіх співвласників і відповідне відображення розрахунків з ними в обліку тощо;

неприбутковість ОСББ обумовлює відповідні правила оподаткування, обліку і звітності;

діяльність ОСББ пов'язана з обслуговуванням житлового будинку, тому методологія обліку в них, яка в основі своїй відповідає методології обліку в неприбуткових організаціях, має багато спільних рис з обліком на підприємствах житлово-комунального господарства (далі – підприємства ЖКГ);

об'єднання співвласників створюють для забезпечення власних потреб, тому в них відсутні процеси виробництва і реалізації послуг, що обумовлює ряд податкових і облікових наслідків, а саме: оскільки відсутня поставка послуг, відсутній об'єкт оподаткування податком на додану вартість; відсутність реалізації послуг робить недоцільним використання рахунків 90 „Собівартість реалізації” і 70 „Дохід від реалізації”, а відсутність процесу виробництва робить недоцільним використання для обліку витрат рахунку 23 „Виробництво”;

ОСББ – організація невелика як за обсягом доходів і витрат, так і за кількістю персоналу, тому методологія обліку в них повинна бути максимально спрощеною.

7. Згідно пп. 133.4.6 ПКУ ОСББ є неприбутковою організацією і, відповідно, не належить до платників податку на прибуток.

Умовами, за яких ОСББ є НЕплатником податку на прибуток є:

- 1) утворене й зареєстроване в порядку, визначеному законом, що регулює діяльність відповідної неприбуткової організації.
- 2) унесене контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій.
- 3) установчі документи містять заборону розподілу отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників), членів організації, працівників (окрім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління й інших пов'язаних із ними осіб.
- 4) установчі документи передбачають передання активів одній або декільком неприбутковим організаціям відповідного виду чи зарахування до доходу бюджету в разі припинення юридичної особи (у результаті її ліквідації, злиття, поділу, приєднання чи перетворення).

Згідно пп. 133.4.2 ПКУ треба також щоб доходи (прибутки) використовувалися винятково для фінансування видатків на утримання ОСББ, реалізації мети (цілей, завдань) і напрямів діяльності, визначених його установчими документами.

ОСББ — неплатники податку на прибуток не подають декларацію з податку на прибуток, не обчислюють суму податку на прибуток і, відповідно, не сплачують його, не розраховують податок на прибуток, не подають декларацію за ним і не сплачують податку на прибуток. Звіт потрібен для контролю витрачання доходів (прибутків). Бо при порушенні цілей (напрямів) використання доведеться сплатити податок і стати платником податку на прибуток на загальних підставах.

II. Бухгалтерські рахунки для обліку в ОСББ

8. Робочий план рахунків для відображення господарських операцій ОСББ, наведено у додатку 1 до цих Методичних рекомендацій. Рахунки і субрахунки відповідають Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затвердженому наказом Міністерства фінансів України від 30.11.99 № 291. Об'єднання співвласників можуть максимально спростувати рахунки порівняно із запропонованими зменшенням кількості рахунків і субрахунків.

9. Капітал ОСББ відображають на рахунках 42 (додатковий капітал) та 44 (прибуток або збитки); статутний капітал в ОСББ відсутній.

10. До складу необоротних активів включаються основні засоби (рахунок 10) та нематеріальні активи (рахунок 12) у разі їх наявності. Житловий будинок обліковують поза балансом виходячи з принципу автономності в бухгалтерському обліку і відображають в аналітичному обліку.

11. Оборотні активи можуть включати виробничі запаси (рахунок 20), малоцінні та швидкозношувані предмети (рахунок 22), грошові кошти в касі (рахунок 30) і на поточному рахунку (субрахунок 311), дебіторську заборгованість: членів об'єднання, бюджету з субсидій, пільг (субрахунок 377), підзвітних осіб (субрахунок 372), інших дебіторів (субрахунок 377), орендарів (доцільно використовувати окремий субрахунок 379).

12. У складі зобов'язань обліковують кредиторську заборгованість – постачальникам та підрядникам (рахунок 63), бюджету (рахунок 64), органам соціального страхування (рахунок 65), працівникам із заробітної плати (рахунок 66), іншим кредиторам (субрахунок 685), – і цільове фінансування (рахунок 48) співвласників будинку, бюджету (субсидії, пільги, дотації), інших юридичних та фізичних осіб.

Надходження від членів об'єднання, як у межах плати за утримання будинку (квартирної плати), так і додаткові, обліковують як цільові внески на рахунку 48 “Цільове фінансування та цільові надходження” на відміну від підприємств житлово-комунального господарства, які використовують рахунок 36 “Розрахунки з покупцями та замовниками”.

13. Витрати об'єднання співвласників обліковують на рахунках класу 8 без використання рахунків класу 9. На рахунку 84 “Інші операційні витрати” відкривають субрахунки за видами витрат – податкові платежі, оплата послуг з обслуговування ліфтів, з санітарної очистки, послуг банку тощо. На перехідному етапі з певними застереженнями можливе використання рахунку 23 для обліку витрат.

14. Доходи ОСББ обліковують на рахунку 71 “Інший операційний дохід”, в основному на субрахунках 719 “Інші доходи від операційної діяльності” та 713 “Дохід від операційної оренди активів”. Можливо використання рахунку 71 без субрахунків.

III. Облік витрат, доходів та фінансових результатів діяльності ОСББ

15. До витрат ОСББ відносяться:
- матеріальні витрати (їх частка в ОСББ незначна);
 - оплата праці працівників (голова правління, бухгалтер, прибиральниці, двірники та інші);
 - відрахування органам соціального страхування;
 - амортизація основних засобів (крім житлового будинку);
 - податкові платежі;
 - утримання місць загального користування (опалювання, освітлення і т.д.);
 - відсотки, що сплачуються за послуги банку, обчислювального центру;
 - плата банку за касове і банківське обслуговування;
 - поточний ремонт житлового будинку;
 - плата за обслуговування ліфтів;
 - плата за санітарну очистку території, протипожежну безпеку тощо.
16. Витрати відображають по дебету відповідних субрахунків рахунків класу 8 та по кредиту рахунків 20, 66, 65, 13, 63, 64, 372, 685 тощо.
17. У додатку 2 наведено бухгалтерські проведення з обліку витрат ОСББ.
18. Основними доходами ОСББ є:
- цільові внески співвласників в рамках ставок плати за утримання будинку;
 - цільові внески співвласників понад ставки плати за утримання будинку, встановлені загальними зборами – додаткові збори з співвласників на заробітну плату працівників, ремонт будинку, створення спеціальних фондів тощо;
 - доходи від здачі в оренду приміщень та іншого майна ОСББ та інші доходи згідно із п. 7 цих Методичних рекомендацій;
 - державні субсидії малозабезпеченим сім'ям;
 - відшкодування пільг окремим категоріям громадян, що надходять з бюджету;
 - дотації з бюджету (у разі їх наявності);
 - цільові та нецільові внески фізичних і юридичних осіб - нечленів об'єднання.
19. Доходи від оренди включають суму орендної плати та відшкодування орендарями витрат на утримання будинку і прибудинкової території. Розмір відшкодування визначається шляхом множення фактичних витрат ОСББ на утримання 1 кв.м житлової площі на площу наданого в оренду приміщення. Сума коштів, отримана громадською неприбутковою організацією від надання в оренду приміщень, не є об'єктом оподаткування податком на прибуток за умови, що такі кошти спрямовуються на ведення її статутної діяльності у межах Закону N 4572 (Закон N 4572-VI).
20. Надходження від членів ОСББ, з бюджету та цільові внески від нечленів ОСББ обліковують як цільове фінансування на рахунку 48.

Нарахування заборгованості співвласників відображають по дебету субрахунку 377 "Розрахунки з іншими дебіторами" і по кредиту рахунку 48 "Цільове фінансування і цільові надходження".

Відповідно до п. 16 П(С)БО 15 "Дохід" "цільове фінансування не визнається доходом доти, поки не існує підтвердження того, що воно буде отримане та підприємство виконає умови щодо такого фінансування". Тому, доцільно в бухгалтерському обліку відображати цільове фінансування не в момент його нарахування, а в момент отримання коштів з одночасним відображенням доходу по дебету рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» і кредиту 719 «Інші доходи від операційної діяльності». Крім того, враховуючи специфіку своєї діяльності, ОСББ може і має переважне право накопичувати цільові надходження (створювати фонди) для фінансування витрат, зокрема, в майбутньому.

При нарахуванні заборгованості бюджету з субсидій і пільг треба дебетувати рахунок 64, для якого в додатку 1 запропоновано відповідні субрахунки; враховуючи певну методологічну невідповідність відображення дебіторської заборгованості бюджету на рахунок для обліку кредиторської заборгованості, в прикладах бухгалтерських проведеннь у дужках наведено субрахунок 377.

21. У додатку 3 наведено бухгалтерські проведення з обліку доходів ОСББ. Якщо ОСББ здійснює збір і перерахування платежів постачальникам комунальних послуг з тепло-, газо-, водопостачання і водовідведення і т.д., ці платежі відображають як доходи з одночасним списанням їх на витрати як транзитні платежі. Транзитні кошти не відображаються в податковому обліку ОСББ, адже право власності на ці кошти об'єднанню не належить.

22. Розрахунки зі співвласниками будинку слід відображати з урахуванням відсотків, які відразу утримує банк за обслуговування. Дебіторську заборгованість співвласників і дохід ОСББ відображають у повному розмірі, при цьому суму відсотків банку списують з кредиту субрахунку 377.1 на витрати ОСББ. У додатку 4 наведено приклад відображення в обліку розрахунків з мешканцями з урахуванням утриманих банком відсотків за обслуговування.

23. У кінці звітної періоду витрати і доходи списують на рахунок 79 „Фінансові результати”; визначений на ньому отриманий прибуток або збитки списують на рахунок 44 „Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)”.

24. Списання витрат на рахунок фінансових результатів здійснюють у дебет рахунку 79 з кредиту рахунків 80, 81, 82, 83, 84.

Доходи на рахунок фінансових результатів списують у кредит рахунку 79 з дебету субрахунків 713, 718, 719.

Непокриті збитки (у випадку перевищення витрат над доходами) списують з кредиту рахунку 79 у дебет рахунку 44; нерозподілений прибуток списують з дебету рахунку 79 у кредит рахунку 44.

IV. Облік активів, капіталу зобов'язань і господарських операцій

25. Житловий будинок обліковують поза балансом, для чого пропонується відкривати субрахунок 029 “Житловий будинок в управлінні”. Витрати на ремонт житлового будинку списують на витрати ОСББ; у разі здійснення ремонту за рахунок цільових надходжень від сторонніх осіб і організацій при визнанні витрат на ремонт визнається дохід у тій же сумі.

26. Основні засоби, придбані за власні кошти, відображають по дебету рахунку 15 “Капітальні інвестиції” та по кредиту субрахунку 63 “Розрахунки з постачальниками та підрядниками” або субрахунку 685 “Розрахунки з іншими кредиторами”; введення основних засобів в експлуатацію відображають по дебету рахунку 10 “Основні засоби” списанням з кредиту рахунку 15. ПДВ, сплачений постачальникам, включають до складу первісної вартості придбаних основних засобів.

27. При придбанні основних засобів за рахунок коштів цільового фінансування дохід і витрати визнаються при нарахуванні амортизації на ці основні засоби; ПДВ, сплачений постачальнику, відображається не зменшенням цільового фінансування, а зараховується до вартості придбаних основних засобів, оскільки ОСББ не є платниками ПДВ. У додатку 5 до Методичних рекомендацій наведено приклад відображення в бухгалтерському обліку придбання основних засобів в ОСББ за рахунок коштів цільового фінансування.

28. Зарахування на баланс основних засобів, переданих об'єднанню співвласників безкоштовно (органами місцевої влади, іншими юридичними або фізичними особами), відображають по дебету рахунку 10 у кореспонденції із кредитом рахунку 42 “Додатковий капітал”.

29. Нарахування амортизації основних засобів здійснюють згідно із положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Доцільно нараховувати амортизацію основних засобів прямолінійним методом у зв'язку з незначною кількістю і номенклатурою основних засобів та відсутністю податкових наслідків. Нарахування амортизації основних засобів (крім житлового будинку) відображають по кредиту рахунку 13 “Знос (амортизація) необоротних активів” у кореспонденції з дебетом рахунку 83 “Амортизація”. При нарахуванні амортизації по безоплатно отриманих та придбаних за рахунок коштів цільового фінансування основних засобів одночасно визнається дохід в сумі нарахованої амортизації по кредиту рахунку 71 у кореспонденції з дебетом рахунку 42 “Додатковий капітал” (по безоплатно отриманих основних засобах) або рахунку 69 “Доходи майбутніх періодів” (по основних засобах, придбаних за рахунок цільового фінансування).

30. Придбання запасів відображають по дебету рахунків обліку запасів (20, 22) та по кредиту рахунків розрахунків з постачальниками та

підрядниками (63) або іншими кредиторами (685). Податок на додану вартість, сплачений у складі вартості запасів, включають до первісної вартості цих запасів.

31. Оцінку запасів при їх передачі у використання здійснюють згідно із положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Доцільно оцінювати запаси за ідентифікованою собівартістю одиниці запасів у зв'язку з незначною кількістю і номенклатурою запасів. В окремих випадках може бути доцільним використовувати метод середньозваженої собівартості. Передачу запасів у використання відображають по кредиту рахунків 20 і 22 у кореспонденції із дебетом рахунку 80 “Матеріальні витрати”.

32. Малоцінні та швидкозношувані предмети (МШП) списують з балансу при передачі їх в експлуатацію з організацією в подальшому оперативного кількісного обліку цих предметів за місцями експлуатації та відповідальними особами протягом терміну їх корисного використання. Витрати на ремонт та обслуговування МШП протягом терміну їх експлуатації відносять до витрат ОСББ. Можливо вести облік МШП на рахунку 20 “Виробничі запаси” без використання рахунку 22 “МШП”. Межу вартості малоцінних та швидкозношуваних предметів і основних засобів об'єднання співвласників визначають самостійно.

33. Нарахування заборгованості перед постачальниками комунальних послуг відображають по дебету рахунку 84 “Інші операційні витрати” та по кредиту рахунку 63 “Розрахунки з постачальниками та підрядниками”. При перерахуванні коштів постачальникам заборгованість списують з дебету рахунку 63 у кореспонденції з кредитом рахунку 31 “Рахунки в банках”.

34. Отримане цільове фінансування (крім субсидій, пільг, дотацій і фінансування капітальних вкладень) та нецільові пожертвування обліковують на рахунку 48 і визнають доходом протягом тих періодів, коли було витрачено отримані кошти згідно з пунктом 17 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 15 “Дохід”; невитрачену частину коштів зараховують до доходів майбутніх періодів (додаток 7). Дотації відображають в обліку в момент отримання по дебету субрахунку 311 і кредиту рахунку 48 з одночасним визнанням доходу по кредиту рахунку 71 у кореспонденції з дебетом рахунку 48.

35. Нарахування заборгованості з податків і зборів відображають по кредиту рахунку 64 “Розрахунки за податками і платежами”, з платежів органам соціального страхування – по кредиту субрахунків рахунку 65 “Розрахунки за страхуванням” у кореспонденції, головним чином, із дебетом рахунку 84; утримання із заробітної плати відображають по дебету рахунку 66 “Розрахунки з виплат працівникам”. Нарахування заробітної плати здійснюють згідно із законодавством і відображають по кредиту рахунку 66 у кореспонденції із дебетом рахунку 81 “Витрати на оплату праці”.

36. Усі інші господарські операції відображають в обліку, як на інших підприємствах, згідно з діючою методологією бухгалтерського обліку.

V. Організація бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

37. Одним із основних документів, що визначає діяльність ОСББ, їх доходи і витрати, є кошторис, який складається на основі бухгалтерських даних (головою правління, бухгалтером об'єднання, членами правління) і затверджується на загальних зборах згідно із статутом ОСББ.

У додатку 7 до цих Методичних рекомендацій наведено примірний кошторис витрат і доходів ОСББ, в якому одночасно наведено дані за звітний рік і план на наступний рік; на практиці кошторис доцільно подавати з більшим ступенем деталізації: наприклад, окремо оплата праці та нарахування на неї для різних категорій персоналу, податки і збори за їх видами тощо.

Щорічно виконання кошторису та правильність ведення бухгалтерського обліку перевіряє обрана згідно із статутом ревізійна комісія. Акт ревізійної комісії затверджується загальними зборами.

38. Формування первинних документів і звітності, організація документообороту, ведення реєстрів аналітичного обліку здійснюється в ОСББ згідно із загальними правилами.

39. Документування господарських операцій об'єднання співвласників здійснюють з використанням типових форм первинних документів – касових, банківських, для обліку матеріалів, заробітної плати тощо; специфічним документом є квитанція-повідомлення, якою оформляють розрахунки з населенням.

40. ОСББ ведуть реєстри аналітичного обліку – касову книгу, картки або книги для обліку запасів, відомості розрахунків з мешканцями будинку, з постачальниками, нарахування заробітної плати тощо.

41. Форму бухгалтерського обліку ОСББ обирає самостійно. Можливе використання журналів і відомостей скороченої або спрощеної форми обліку, застосування комп'ютерної форми обліку. У разі ведення обліку без використання комп'ютеру рекомендовано використання максимально спрощеної форми обліку – ведення журналу обліку господарських операцій і зазначених вище відомостей аналітичного обліку із складанням в кінці звітного періоду шахової та оборотної відомостей.

42. У додатку 8 наведено приклад журналу обліку господарських операцій ОСББ за місяць з певними обмеженнями та припущеннями.

Дані з журналу господарських операцій в кінці звітного періоду узагальнюються в шаховій відомості, після перевірки якої формується оборотна відомість по синтетичних рахунках (оборотний баланс). У додатку 9 наведено оборотний баланс за даними прикладу додатку 8.

43. ОСББ самостійно обирають форму бухгалтерського обліку, методи нарахування амортизації основних засобів, оцінки запасів при вибутті тощо.

Для документального відображення обраних елементів облікової політики ОСББ формують розпорядчий документ (наказ) про облікову політику максимально спрощеного змісту, який повинен містити наступні позиції:

методи нарахування амортизації основних засобів – рекомендовано прямолінійний;

методи нарахування амортизації нематеріальних активів у разі їх наявності – як правило, прямолінійний;

межа вартості основних засобів та малоцінних і швидкозношуваних предметів; можливо обирати межу вартості, визначену в податковому обліку, або іншу за вибором ОСББ;

оцінка вибуття запасів – доцільно обирати методи ідентифікованої і середньозваженої собівартості;

форма бухгалтерського обліку.

Можливо також зазначення в наказі факту обліку житлового будинку поза балансом, бажано оформлення у вигляді додатку до наказу робочого плану рахунків ОСББ.

У додатку 10 запропоновано приклад формування розпорядчого документу про облікову політику ОСББ.

44. Фінансову і статистичну звітність ОСББ подають згідно із законодавством.

Основною формою податкової звітності ОСББ є Податковий звіт про використання коштів неприбутковими установами й організаціями, форма якого затверджена наказом ДПАУ в редакції від 03.04.03 № 203. Цей звіт подається щоквартально з відображенням звітних даних наростаючим підсумком з початку року. З перших семи рядків звіту ОСББ заповнюють рядок 7.

ОСББ подають також довідку про отримані пільги з оподаткування, форму 1-ДФ та звітність з усіх податків і зборів, платниками яких вони є згідно із законодавством.

Додаток 1

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок, що рекомендується)

Робочий план рахунків для ОСББ

№ рахунку, субрахунку	Найменування рахунку, субрахунку	Характеристика по відношенню до балансу
10	Основні засоби	А
13	Знос (амортизація) необоротних активів	П
15	Капітальні інвестиції	А
20	Виробничі запаси	А
22	Малоцінні та швидкозношувані предмети	А
30	Каса	А
31	Рахунки в банку	А

311	Поточні рахунки в національній валюті	А
313	Інші рахунки в банку в національній валюті	А
37	Розрахунки з різними дебіторами	А-П
372	Розрахунки з підзвітними особами	А-П
377	Розрахунки з іншими дебіторами	А-П
377.1	Розрахунки з членами об'єднання	
377.2	Розрахунки з нечленами об'єднання	
377.3	Розрахунки з іншими дебіторами	
379	Розрахунки з орендарями	А-П
39	Витрати майбутніх періодів	А
42	Додатковий капітал	П
44	Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)	А-П
48	Цільове фінансування і цільові надходження	П
48.1	Цільові внески членів об'єднання	
48.2	Субсидії	
48.3	Відшкодування пільг	
48.4	Цільові внески нечленів об'єднання	
48.5	Дотації	
48.6	Інші цільові надходження	
63	Розрахунки з постачальниками та підрядниками	П-А
64	Розрахунки за податками і платежами	П-А
641	Розрахунки за податками	
642	Розрахунки за обов'язковими платежами	
645	Розрахунки з бюджетом із субсидій	
646	Розрахунки з бюджетом із відшкодування пільг	
647	Розрахунки з бюджетом з інших цільових надходжень	
65	Розрахунки за страхуванням	П-А
651	За пенсійним забезпеченням	
652	За соціальним страхуванням	
653	За страхуванням на випадок безробіття	
656	За страхуванням від нещасного випадку	
66	Розрахунки з виплат працівникам	П-А
68	Розрахунки за іншими операціями	
685	Розрахунки з іншими кредиторами	П-А
69	Доходи майбутніх періодів	П
71	Інший операційний дохід	П
713	Дохід від операційної оренди активів	П
718	Дохід від безоплатно одержаних оборотних активів	П
719	Інші доходи від операційної діяльності	П
79	Фінансові результати	А-П
80	Матеріальні витрати	А
81	Витрати на оплату праці	А
82	Відрахування на соціальні заходи	А
83	Амортизація	А
84	Інші операційні витрати	А
85	Інші затрати	А
029	Житловий будинок в управлінні	

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок, що рекомендується)

Облік витрат ОСББ

№ пор.	Найменування операції	Дебет	Кредит
1.	Передано в експлуатацію матеріали	80	20
2.	Нараховано заробітну плату за поточний місяць	81	66
3.	Нараховано єдиний соціальний внесок	82	65
4.	Нараховано амортизацію основних засобів (крім житлового будинку)	83	13
5.	Отримано рахунки від постачальників за спожиті об'єднанням послуги		
5.1	– за холодне водопостачання і водовідведення	841	63
5.2	– за гаряче водопостачання	842	63
5.5	– за опалення	843	63
5.3	– інші платежі (за телеантену, радіоточку та ін.)	846, 847...	63
6.	Нараховано за обслуговування ліфтів	844	63
7.	Нараховано за вивезення сміття.	845	63
8.	Нараховано за освітлення місць загального користування	848	63
9.	Сплачено за обслуговування ощадбанку	849	311
10.	Сплачено обслуговуючому банку за банківське і касове обслуговування	849	311

Додаток 3

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок, що рекомендується)

Облік доходів ОСББ

Найменування операції	Дебет	Кредит
Нараховано заборгованість співвласників	377.1	48.1
Нараховано субсидії, пільги	377	48.2
Одночасно визнано дохід	48.2	719
Надійшли з бюджету субсидії, відшкодування пільг	311	377
Надійшли платежі співвласників	311	377.1
Нараховано орендну плату	379 (377)	713

Додаток 4

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок, що рекомендується)

Відображення в обліку розрахунків з мешканцями ОСББ з урахуванням відсотків, утримуваних банком за обслуговування

Найменування операції	Сума, грн.	Дебет	Кредит
Нараховано заборгованість співвласників	1000	377.1	48.1
Одночасно визнано дохід	1000	48.1	719
Нараховано заборгованість перед банком (умовно 2%) і віднесено її на витрати	20	685	377.1
	20	84	685
Або простіше	20	84	377.1

Надійшли платежі від мешканців	980	311	377.1
Одночасно визнано дохід	980	48	719

Додаток 5

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок, що рекомендується)

Облік придбання основних засобів в ОСББ за рахунок коштів цільового фінансування

Зміст господарської операції	Дебет	Кредит	Сума, грн.
Отримано на поточний рахунок цільову благодійну допомогу	311	48	12000
Придбано комп'ютер	15	685	12000
Перераховано кошти за придбаний комп'ютер	685	311	12000
Списано суму використаних цільових коштів на доходи майбутніх періодів	48	69	12000
Введено комп'ютер в експлуатацію	10	15	12000
У наступному звітному періоді нараховано амортизацію комп'ютера	83	13	200*
Визнано дохід в сумі амортизаційних відрахувань	69	718	200
Списано витрати на фінансовий результат	79	83	200
Списано визнаний дохід від цільових надходжень на фінансовий результа	718	79	200

* Амортизаційні відрахування визначено прямолінійним методом виходячи з терміну корисного використання 5 років.

Додаток 6

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок)

Відображення в обліку цільових і нецільових надходжень

№ пор	Зміст господарської операції	Дебет	Кредит	Сума, грн.
1	Отримано цільові або нецільові пожертвування	311	48	5000
2	Витрачено частину коштів	клас 8, 23	66,63	3500
3	Відображено дохід у сумі витрачених коштів	48	718	3500
4	Невитрачені кошти зараховано до доходів майбутніх періодів	48	69	1500
5	Списано суму витрат на фінансовий результат	791	клас 8, 23	3500
6	Списано суму доходу на фінансовий результат	718	791	3500

Додаток 7

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок)

Примірний кошторис витрат і доходів ОСББ

№ пор.	Статті доходів та витрат	Попередній рік		План на наступний рік
		План	Факт	
	Доходи всього	426100	424600	427100
1	Цільові внески співвласників у тому числі:			
1.1	у межах плати за утримання будинку	106000	106000	106000
1.2	на утримання персоналу ОСББ	35000	35000	37000
1.3	на ремонт будинку	8000	8000	8000
1.4	на інші потреби об'єднання	–	–	–
2	Надходження за обслуговування внутрішньобудинкових систем електропостачання	3000	3000	3000
3	Бюджетне фінансування, у т.ч.			
3.1	відшкодування пільг	5000	4000	4000
3.2	субсидії	3000	2500	3000
3.3	інше цільове фінансування	–	–	–
4	Інші цільові надходження	–	–	–
5	Доходи від оренди	15000	15000	15000
6	Інші доходи, у т.ч.			
6.1	плата за утримання тварин	1000	1000	1000
6.2	відсотки банку	100	100	100
6.3	інші надходження	–	–	–
7	Оплата комунальних послуг*	250000	250000	250000
	Витрати всього	417200	425100	427700
1	Заробітна плата з нарахуваннями апарату управління персоналу	15000	16000	17000
1.1		65000	66000	68000
1.2				
2	Витрати на матеріали, канцелярське приладдя, інвентар	5000	7000	6000
3	Вивезення сміття	10000	10500	12000
4	Обслуговування ліфтів	15000	16000	16000
5	Інші послуги сторонніх організацій (у межах квартплати)			
5.1	опалення, освітлення місць загального користування	6000	7000	7000
5.2	протипожежні заходи	1000	1000	1000
5.3	дезінсекція	300	300	300
5.4	обслуговування	10000	10000	10000
5.5	внутрішньобудинкових мереж електроенергія на роботу ліфтів	9000	9500	9500
6	Податки і збори	9000	9000	9000
7	Послуги банку, ЮЦ тощо	6000	6000	6000
8	Інші витрати			
8.1	оплата телефону	600	500	600
8.2	плата за тварин	1000	900	1000
8.3	судові витрати	500	400	400
8.4	подарунки ветеранам	800	800	900
8.5	інші витрати	10000	10500	10000
9	Непередбачені витрати	3000	4000	3000

10	Оплата комунальних послуг*	250000	250000	250000
----	----------------------------	--------	--------	--------

* Доходи і витрати з оплати комунальних послуг визначають тільки ті ОСББ, у яких ці послуги оплачуються мешканцями за однією квитанцією з оплатою утримання будинку (квартирної плати).

Додаток 8
до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях
співвласників багатоквартирних будинків (зразок)

Журнал обліку господарських операцій ОСББ

№ пор	Найменування операції	Сума, грн.	Дебет	Кредит
1.	Надійшла плата від мешканців	2000.0	311	377.1
2.	Отримано в касу гроші на виплату заробітної плати	1252.5	30	311
	Перераховано платежі:			
3.	– податок з доходів громадян	195	641	311
4.	– до Пенсійного фонду	514.5	651	311
5.	– до Фонду соціального страхування	58.5	652	311
6.	– до Фонду зайнятості	31.5	653	311
7.	– на страхування від нещасного випадку	13.05	656	311
8.	Виплачено заробітну плату за попередній місяць	1252.5	66	30
9.	Закуплено матеріали	100.0	20	63
10.	Оплачено рахунки постачальників за матеріали	100.0	63	311
11.	Надійшла плата від мешканців	1800.0	311	377.1
12.	Передано в експлуатацію матеріали	80.0	80	20
13.	Відображено заборгованість бюджету з субсидій	250.0	645 (377) 48.2	48.2 719
	Отримано рахунки постачальників:			
14.	– за опалювання	2000.0	84	63
15.	– за холодне водопостачання і водовідведення	1600.0	84	63
16.	– за гаряче водопостачання	1500.0	84	63
17.	– інші платежі (за телеантену, радіоточку тощо)	400.0	84	63
18.	Надійшли з бюджету субсидії	100.0	311	645 (377)
19.	Надійшли платежі від мешканців	2700.0	311	377.1
	Перераховано платежі постачальникам:			
20.	– за опалення	1600.0	63	311
21.	– за холодне водопостачання і водовідведення	1600.0	63	311
22.	– за гаряче водопостачання	1500.0	63	311
23.	– інші платежі (за телеантену, радіоточку)	400.0	63	311
24.	Отримано за обслуговування внутрішньобудинкових мереж	300.0	311	719
25.	Нараховано заборгованість мешканців за поточний місяць	9000.0	377.1 48.1	48.1 719
26.	Нараховано відшкодування пільг	400.0	646 (377) 48.3	483 719
27.	Надійшло відшкодування пільг	320.0	311	646 (377)
28.	Надійшли платежі від мешканців	1700.0	311	377.1
29.	Нараховано за обслуговування ліфтів	800.0	84	63

30.	Нараховано за санітарну очистку	500.0	84	63
31.	Перераховано за обслуговування ліфтів	800.0	63	311
32.	Перераховано за санітарну очистку	500.0	63	311
33.	Нараховано за освітлення місць загального користування	200.0	84	63
34.	Перераховано за освітлення місць загального користування	200.0	63	311
35.	Сплачено за обслуговування ощадбанку	100.0	84	311(377)
36.	Сплачено обслуговуючому банку за банківське і касове обслуговування	60.0	84	311
37.	Нараховано заробітну плату	1500.0	81	66
38.	Утримано податок з доходів фізичних осіб	195.0	66	641
39.	Утримано із зарплати в Пенсійний фонд	30.0	66	651
40.	Утримано на страхування на випадок безробіття (Фонд зайнятості)	7.5	66	653
41.	Утримано на соціальне страхування	15	66	652
	Нараховано платежі до фондів			
42.	- Пенсійного	484.5	821	651
43.	- соціального страхування	43.5	822	652
44.	- зайнятості	24	823	653
45.	- страхування від нещасного випадку	13.05	826	656
42.	Списано витрати на рахунок фінансових результатів	9305.05	79	80,81, 82,84
43.	Списано доходи на рахунок фінансових результатів	9950.0	719	79
44.	Списано нерозподілений прибуток	644.95	79	44

Додаток 9

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок)

Оборотний баланс за даними додатку 8

№ рахунку	Сальдо на початок періоду		Обороти		Сальдо на кінець періоду	
	Д-т	К-т	Д-т	К-т	Д-т	К-т
20	45.0		100.0	80.0	65.0	
30	10.0		1252.5	1252.5	10.0	
311	300.05		8920.0	8925.05	295.0	
377.1	1500.0		9000.0	8200.0	2300.0	
377.2	150.0		250.0	100.0	300.0	
377.3	250.0		400.0	320.0	330.0	
44	710.0			644.95	65.05	
48.1			9000	9000		
48.2			250	250		
48.3			400	400		
63		900.0	6600.0	7000.0		1300.0
641		195.0	195.0	195.0		195.0
651		58.5	58.5	58.5		58.5
652		514.5	514.5	514.5		514.5
653		31.5	31.5	31.5		31.5
656		13.05	13.05	13.05		13.05

66		1252.5	1500.0	1500.0		1252.5
719			9950.0	9950.0		
79			9950.0	9950.0		
80			80.0	80.0		
81			1500.0	1500.0		
821			43.5	43.5		
822			484.5	484.5		
823			24.0	24.0		
826			13.05	13.05		
84			9305.05	9305.05		
Всього	2965.05	2965.05	69507.65	69507.65	3365.05	3365.05

Додаток 10

до Методичних рекомендацій з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (зразок)

НАКАЗ про облікову політику ОСББ _____ від _____

З метою організації бухгалтерського обліку в ОСББ визначити наступні засади облікової політики.

1. Амортизацію основних засобів (і нематеріальних активів) нараховувати прямолінійним методом.

2. Матеріальні активи з терміном корисного використання (експлуатації) менше одного року або первісною вартістю менше _____ грн. обліковувати як малоцінні та швидкозношувані предмети.

3. Запаси при передачі у використання оцінювати за ідентифікованою собівартістю одиниці запасів. Запасні частини вартістю менше _____ грн. оцінювати за середньозваженою собівартістю.

4. Облік вести за простою формою обліку – у журналі обліку господарських операцій з узагальненням облікових даних в оборотному балансі.

5. Забезпечення майбутніх витрат і платежів не створювати, резерв сумнівних боргів не формувати.

6. Використовувати робочий план рахунків, наведений у додатку до цього наказу.

Голова правління ОСББ

Підпис