

СЕКЦІЯ 9 БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, АНАЛІЗ ТА АУДИТ

УДК 657

Бенько І.Д.

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку в державному секторі економіки та сфері послуг
Тернопільського національного економічного університету*

ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ (ОСББ)

Розглянуто особливості обліку та контролю фінансово-господарської діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Висвітлено методику обліку доходів, витрат і фінансових результатів. Сучасне бачення проблем і перспектив діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків дає можливість раціонально організувати їх діяльність. Своєчасне проведення контролю гарантує правильний вибір розвитку діяльності ОСББ. Сформульовано висновки по темі дослідження і узагальнено пропозиції щодо підвищення ефективності діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Ключові слова: послуги, дебіторська заборгованість, доходи, витрати, фінансові результати, грошові кошти, розрахунки.

Бенько И.Д. ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (ОСМД)

Рассмотрены особенности учета и контроля финансово-хозяйственной деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов. Освещена методика учета доходов, затрат и финансовых результатов. Современное видение проблем и перспектив деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов дает возможность рационально организовывать их деятельность. Своевременное проведение контроля гарантирует правильный выбор развития деятельности ОСМД. Сформулированы выводы по теме исследования и обобщено предложения по повышению эффективности деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов.

Ключевые слова: услуги, дебиторская задолженность, доходы, затраты, финансовые результаты, денежные средства, расчеты.

Benko I.D. FEATURES OF ACCOUNTING AND CONTROL OF FINANCIAL AND BUSINESS CONDOMINIUMS

The features of accounting and control of financial and business condominiums.

Deals with methods of accounting of revenues, expenditures and financial results. The modern view of the problems and prospects of condominiums enables efficiently organize their activities. Timely monitoring of guarantees of the right choice of condominiums. The conclusions of research on the topic and summarizes proposals to improve the efficiency of condominiums.

Keywords: services, accounts receivable, income, expenses, financial results, cash payments.

Постановка проблеми. Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) України – це важлива галузь соціальної сфери, яка забезпечує населення, підприємства та організації необхідними послугами та суттєво впливає на розвиток економіки країни. Від її розвитку залежить якість послуг, що надаються, стан об'єктів, а також рівень задоволеності відповідних потреб населення.

Житлово-комунальний сектор національної економіки завжди відрізнявся складною, багатофункціональною специфікою роботи підприємств цієї сфери. В Україні житлово-комунальне господарство експлуатує майже 25% основних засобів країни, в галузі зайнято близько 5% працездатного населення. На даний час вказаний сектор економіки є одним із найбільш проблемних для ринкових перетворень, оскільки галузь у значній мірі є залежною від бюджетних дотацій.

Основною узагальнюючою характеристикою житлово-комунальних послуг є їх важливість для населення усієї країни та необхідність функціонування системи життєзабезпечення міст і населених пунктів. Послуги, що надаються житлово-комунальним сектором, можуть бути у вигляді доведених до споживачів матеріальних носіїв з певними якісними показниками (теплова і електрична енергія, вода інші послуги), а також у вигляді робіт на об'єкті (обслуговування житлових будинків, санітарна очистка, ви-

віз сміття і таке інше).

Житлово-комунальні послуги характеризуються приналежністю до групи життєзабезпечення, мають соціальну значимість і не можуть бути замінені (низька заміність, або відсутність заміни іншими послугами).

Житлово-комунальне господарство, як одна з найважливіших галузей національної економіки, що суттєво впливає на розвиток економічних відносин у державі, завжди була в полі зору державних структур та населення, тому проблема ефективності діяльності цього сектору є дуже актуальною.

Значна кількість технічних та економічних проблем галузі негативно впливає на розвиток економіки країни і часто викликає соціальне напруження в суспільстві. Найбільш ефективним шляхом подолання системної кризи в житловій сфері й вирішення проблеми реформування ЖБК та ОСББ має бути єдина методологія і використання засобів розв'язання соціальних, технічних, економічних проблем і завдань.

Відмова держави від ролі замовника і підрядника, загальна фінансова нестабільність, зростання інфляції, бюджетний дефіцит викликали нагальну потребу в проведенні житлово-комунальної реформи. З метою ліквідації кризового стану у цій галузі необхідне реформування ЖКГ і пошук нових форм орга-

нізації управління та використання житлового фонду. Запорукою успіху реформи необхідно розглядати комплексну реалізацію соціально орієнтованих і фінансово збалансованих підходів до повної модернізації галузі, яка буде спроможна забезпечити її стале функціонування.

Чинна законодавча та нормативна база не забезпечує правових основ реформування житлово-комунального господарства. Технічний стан житлового фонду характеризується високим ступенем зносу до 80%. Законодавством України встановлено основний напрям реформи – створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на базі державного й комунального жилого фонду. У ринкових умовах господарювання найбільш прогресивною формою управління житлом є саме об'єднання співвласників.

Реформування ЖКГ зумовлено зміною концептуальних підходів до порядку управління житлом. На сьогоднішній день актуальним залишається питання створення служб єдиного замовника, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) як форми управління житлом, поширеної в інших країнах. У бухгалтерському обліку необхідно відобразити нові об'єкти – субсидії, приватизовані квартири, а це вимагає розробки інших методологічних підходів до обліку в ЖКГ. Однак проблеми законодавчого регулювання діяльності ЖКГ та організації бухгалтерського обліку в них вирішені не повною мірою. Облік, як одна з найважливіших функцій управління галуззю, практично перестав виконувати головну інформаційну роль безпосередньо для цілей управління. Інформація, яка традиційно включалася в бухгалтерські звіти, в умовах ринкових відносин, не може повністю задовольнити потребу різних груп користувачів.

Необхідна якісно нова фінансова та управлінська інформація про діяльність підприємств житлово-комунального господарства, на основі якої можна було б не тільки приймати рішення з управління цими підприємствами, а й використовувати її для аналізу ситуації, що склалася в галузевому комплексі.

Одночасне реформування бухгалтерського обліку та житлово-комунального господарства посилює актуальність наукової розробки питань методології та організації бухгалтерського обліку в цій галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми методології та організації бухгалтерського обліку і звітності розглядаються у працях багатьох вітчизняних вчених: М.Т. Білухи, Ф.Ф. Бутинця, Б.І. Валуєва, С.Ф. Голова, Й.Я. Даньківа, І.К. Дрозд, Є.В. Калюги, Л.М. Кіндрацької, Г.Г. Кірейцева, М.І. Крупки, М.В. Кужельного, С.О. Левицької, В.Г. Лінника, Л.Г. Ловінської, Н.М. Малюги, Є.В. Мниха, В.М. Пархоменка, О.А. Петрик, І.І. Пилипенка, В.В. Сопка, Л.К. Сука, Н.М. Ткаченко, М.Г. Чумаченка, В.Г. Швеця, В.О. Шевчука, І.Й. Яремка та зарубіжних: Л.А. Бернстайна, Дж. Блейка, Г.А. Велша, С. Дж. Грея, М.Р. Метьюса, Б. Нідлза, В.Ф. Палія, Я.В. Соколова, Е.С. Хендриксона та інших.

Різносторонній розгляд проблематики організації обліку, в тому числі в таких організаціях як об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, свідчить про наявність специфічних аспектів та значний інтерес до цих питань. У фаховій літературі останніх років достатньо детально розглядалися проблеми документального забезпечення обліку в ОСББ, використання бухгалтерських рахунків для відображення господарських операцій, а також формування й подання звітності.

Разом з тим комплексне дослідження господарської діяльності підприємств ЖКГ як об'єкта облі-

ку і звітності, його методології та організації майже не проводилось. Не вирішено низку проблем у дослідженні теоретико-методологічних засад бухгалтерського обліку в ОСББ. Все це потребує удосконалення методології та організації бухгалтерського обліку в ЖКГ, застосування сучасних інформаційних технологій, що обумовило вибір теми даного дослідження та його актуальність.

Постановка завдання. Метою даного дослідження є розробка науково обґрунтованих рекомендацій щодо вдосконалення і покращання організації бухгалтерського обліку і контролю фінансово-господарської діяльності ОСББ на основі дослідження існуючої законодавчої і нормативної бази. Досягненню мети роботи сприятиме вирішення наступних завдань:

- визначення особливостей житлово-комунального господарства, як об'єкта управління;
- дослідження необхідності реформування житлово-комунального господарства та формування нових підходів до порядку управління житлом – створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- вивчення нормативно-правової бази діяльності ОСББ;
- оцінка галузевої специфіки формування інформаційної системи бухгалтерського обліку та контролю в житлово-комунальному господарстві загалом і зокрема в ОСББ;
- обґрунтування специфіки калькулювання вартості житлово-комунальної послуги в об'єднанні співвласників багатоквартирних будинків та формування інформації про доходи і витрати в ОСББ;
- розробка методики та організації бухгалтерського обліку витрат і доходів в об'єднанні співвласників багатоквартирних будинків;
- вивчення методичних підходів до бухгалтерського обліку бюджетного відшкодування пільг та субсидій, як одного з джерел доходу об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Виклад основного матеріалу дослідження. Проблема ефективної діяльності житлово-комунального господарства як однієї з найважливіших галузей національної економіки завжди була і є дуже актуальною, що суттєво впливає на розвиток економічних відносин у державі. Численні технічні й економічні проблеми галузі негативно впливають на розвиток економіки країни і викликають соціальне напруження в суспільстві.

Стан житлової сфери в Україні істотно впливає на рівень життя всіх громадян країни. Вже досить тривалий час житлову сферу вражає системна криза. Для виходу з неї необхідно реформувати житлову сферу, особливо житлово-будівельні кооперативи (ЖБК) та об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) [1, с. 48].

Згідно оприлюднених Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, станом на початок грудня 2014 року в Україні створено 16,847 тис. об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, що становить 21,1% від загальної кількості багатоповерхових будинків в межах країни. При цьому протягом січня-листопада 2014 року було створено 1 тис. 132 ОСББ [2].

Попри це, рівень формування таких об'єднань не відповідає показникам, запланованим програмою з прискорення створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), котра була розроблена відповідно до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку ЖКГ на 2009–2014 роки».

Про це зокрема свідчать результати отримані в результаті опитування учасників V Всеукраїнського форуму ОСББ, що відбувся 23–24 жовтня 2014 року у місті Львів: лише 18% опитаних позитивно оцінили існуючі темпи розвитку ініціативи ОСББ в Україні; 47% респондентів вважають, що ситуація з розвитком ініціативи ОСББ в Україні покращиться наступного року; основними причинами стримування розвитку ОСББ як форми господарювання в Україні є: нестача ініціативних мешканців, які були б готові взяти на себе відповідальність та повноваження щодо управління будинком (64%); недосконалість існуючої законодавчої бази (61%); недостатня обізнаність мешканців будинків щодо самої ініціативи ОСББ (50%); ускладнення умов функціонування ОСББ органами місцевої влади (31%) [3].

Одночасно навіть таке зростання кількості таких об'єднань вимагає формування дієвих, простих і зрозумілих роз'яснень низки проблемних питань, що пов'язані з організацією обліку.

Особливості об'єктів обліку як важливих складових системи бухгалтерського обліку значною мірою визначають особливості методології і організації бухгалтерського обліку в галузі. Аналіз складу, структури та особливостей об'єктів бухгалтерського обліку в ОСББ дозволив визначити специфіку відображення їх в обліку. Найбільш важливими й дискусійними об'єктами обліку є доходи та витрати ОСББ.

Доходи – це ключова економічна категорія, без якої неможливе ведення господарської діяльності об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку. При цьому ОСББ притаманні певні особливості бухгалтерського обліку доходів, які зумовлені діяльністю об'єднання, як неприбуткової установи, і корінними відмінностями між комерційними і некомерційними (неприбутковими) організаціями, які визначаються, перш за все, цілями їх функціонування.

ОСББ відповідно до Статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку здійснює підприємницьку діяльність [4; 5; 6; 7]. Доходи, отримані від підприємницької діяльності, стають додатковим ресурсом для дальшого розвитку ОСББ, їх можна використовувати лише для забезпечення цільових витрат основної діяльності. Від того, чи провадить об'єднання підприємницьку діяльність, залежить схема фінансового планування його діяльності та, як наслідок, порядок обліку доходів і витрат [4, с. 233].

Важливість правильного обліку витрат для ОСББ полягає в тому, що витрати – це один з найважливіших показників фінансово-господарської діяльності ОСББ, оскільки на його підставі можна визначити, як дотримується виконання кошторису організації. Всі витрати ОСББ – це витрати, пов'язані із належним утриманням будинку та прибудинкової території, проведенням поточного і капітального ремонту спільного майна.

Для правильного визначення результатів діяльності підприємств та встановлення обґрунтованих тарифів на підприємствах з державним регулюванням цін необхідне удосконалення методики калькулювання та обліку витрат і доходів [5, с. 57].

Перевищення доходів від основної (неприбуткової) діяльності над витратами не є об'єктом оподаткування податком на прибуток і отриманий прибуток не може бути розподілений між членами ОСББ [8; 9; 10].

Отриманий прибуток від підприємницької діяльності, аналогічно як і прибуток від основної (неприбуткової) діяльності не може бути розподілений між

членами ОСББ. Він зараховується до цільових надходжень ОСББ і використовується в наступних періодах відповідно до статутної діяльності.

Дохідну частину кошторису ОСББ, яка охоплює надходження від підприємницької діяльності та від основної статутної діяльності формують на підставі цільових надходжень і надходжень від підприємницької діяльності, запланованих у майбутньому році та в кожному кварталі.

Найбільший вплив на невиконання кошторису ОСББ мають обов'язкові членські внески мешканців об'єднання, якщо вони не сплачені повністю, то виникають проблеми з проведенням тих чи інших робіт, порушується нормальний виробничий цикл.

У зв'язку з цим заслуговує уваги система знижок за умови дострокової оплати платежів з квартирної плати. При цьому, якщо оплата проведена завчасно, то вища знижка на оплату послуг. Таким чином ці організації прагнуть подолати певну проблемність, що пов'язана з регулюванням питань спонукання власників квартири здійснювати проплату встановлених платежів. Слід наголосити, що чинне законодавство містить надто мало важелів впливу на недобросовісних членів ОСББ.

Однією з найбільш дієвих внутрішніх можливостей заохочення членів ОСББ оплачувати встановлені обсяги платежів є їх інформування про заплановані витрати. У цьому контексті свою позитивну роль відіграє кошторис витрат.

Кошторис витрат ОСББ – це витрати, пов'язані з його основною діяльністю за певний період часу. Витрати – це суми, що виникли в результаті фінансово-господарської діяльності ОСББ для повного та ефективного виконання кошторису протягом певного періоду часу та які підтверджені відповідними первинними документами [6, с. 84].

Оскільки кожен вид витрат має відповідний вид доходів [11, с. 195-196], доцільно, крім загальних коефіцієнтів окупності витрат вести цільові показники окупності витрат, тобто порівнювати витрати і доходи, що одержані в результаті відповідного напрямку діяльності. Наприклад, витрати та доходи від операційної діяльності, від інвестиційної та фінансової діяльності. Значення цих показників у межах до одиниці свідчить про позитивну рентабельність цього напрямку діяльності. Значення показника, яке вище за одиницю свідчить про те, що витрати не покриваються відповідним джерелом доходів.

Утримання житлових будинків, будинкових мереж, споруд та прибудинкових територій в справному стані є першочерговим завданням об'єднання СББ. Система технічного обслуговування жилих будинків повинна забезпечувати безпечне та безперебійне функціонування будинків, інженерних мереж і обладнання протягом установленого терміну служби будинку. Технічне обслуговування житлових будинків включає роботи з контролю за його станом, забезпечення справності, налагодження і регулювання інженерних систем тощо.

Висновки з проведеного дослідження. Визначивши основні завдання і значення обліку та контролю в ОСББ, слід зробити наступні висновки.

Основним напрямком удосконалення бухгалтерського обліку в ОСББ є використання нових комп'ютерних програм, які розглядаються як значний фактор організації обліку. Однак, найбільшого успіху можна досягти шляхом удосконалення методології і організації самого процесу обліку, підвищення його контрольних властивостей на базі застосування відповідних програмних засобів.

На сьогоднішній день немає чітко встановленої методики обліку підприємницької діяльності ОСББ, недостатньо відображена інформація про фактичну собівартість наданих послуг, що унеможливає своєчасну та достовірну оцінку їх економічної ефективності.

Отже, процес надання послуг, виконання робіт та здійснення інших видів госпрозрахункової діяльності повинен чітко фіксуватися, щоб забезпечити одержання інформації про фактичну собівартість.

Незважаючи на значні успіхи в організації обліку в об'єднаннях СББ, що спостерігаються в останні роки, є ряд методологічних та організаційних проблем, що вимагають термінового вирішення:

- галузева специфіка діяльності ОСББ вимагає специфічного підходу до обліку;

- бухгалтерський облік формування ціни послуги;

- контроль за повним і своєчасним надходженням та оприбуткуванням коштів;

- облік і контроль витрачання коштів суворо за призначенням;

- забезпечення своєчасного складання і подання звітності про надходження і використання коштів.

Сучасне бачення проблем і перспектив діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків дає можливість раціонально організувати їх діяльність. Для того, щоб ОСББ функціонували і далі розвивались в Україні необхідно:

- удосконалювати нормативно-правову базу, що дасть можливість повністю врегулювати питання узгодженості інтересів уряду та представників об'єднань;

- удосконалювати діюче законодавство, що регулює підприємницьку діяльність та прийняти нормативні акти, спрямовані на забезпечення розвитку ринкових відносин;

- створити дієву систему мікрокредитування ОСББ;

- створити умови для збільшення кількості працівників, які зайняті в сфері ОСББ, що сприятиме підвищенню рівня зайнятості та скороченню безробіття;

- змінити режим оподаткування ОСББ, що дасть можливість забезпечити дотримання конкурентних умов у підприємницькому середовищі та зменшить масштаби ухилення від сплати податків, а це в свою чергу сприятиме наповненню бюджету;

- проводити повний контроль за збереженням інвентарних об'єктів у ОСББ і своєчасно здійснювати їх інвентаризацію;

- більш широке застосування АРМ бухгалтера з обліку активів.

Стратегічним завданням кожного підрозділу, що виходить на ринок послуг повинно бути розуміння того, що технологія повинна відповідати найкращим світовим зразкам. Послуги, що пропонують ОСББ, повинні задовольняти найрізноманітніші вимоги населення та комерційних структур. Активна цінова політика має бути направлена на те, щоб послуги були доступними для різних категорій споживачів.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Горбонос Ф.В. Економіка підприємств: підручник [Текст] / Ф.В. Горбонос, Г.В. Черевко, Н.Ф. Павленчик, А.О. Павленчик. – К.: Знання, 2010. – 463 с.
2. Цікава статистика: ОСББ створені вже в 21% багатопверхових будинках України [Електронний ресурс] / В курсі. – Режим доступу: <http://vkurse.ua/ua/society/osmd-sozdany-uzhe-v-21-mnogozetazhnykh-domov-ukrainy.html>.
3. Відбувся 5 всеукраїнський форум ОСББ [Електронний ресурс] // Ваш дім. – Режим доступу: <http://www.osbb.zp.ua/news-osbb-igkh/view/455>.
4. Будько О. Облікова політика як інструмент впливу на фінансові результати підприємства [Текст] / О. Будько // Економічний аналіз. – 2010. – Випуск 5. – С. 232-235.
5. Гнида А. Об'єднання Співвласників Багатоквартирного Будинку: створення та ефективна діяльність: практичний посібник / А. Гнида, О. Тимчій. – Львів: Інститут міста, 2010. – 109 с.
6. Бондаренко Б.В. Оформлення прибудинкової території: практичний посібник для ОСББ [Текст] / Б.В. Бондаренко. – Луганськ: Резніков, 2011. – 104 с.
7. Діловодство і облік в ОСББ / Громадська організація «Юридичний клуб «Право», Асоціація «Власники житлових будинків Мелітополя», Міжнародний фонд «Відродження». – Мелітополь, 2011. – 180 с.
8. Кім Ю.Г. Бухгалтерський та податковий облік. Первинні документи та порядок їх заповнення: навчальний посібник рекомендовано МОН України / Ю.Г. Кім. – К.: Центр навчальної літератури, 2014. – 600 с.
9. Гуцаленко Л.В. Внутрішньогосподарський контроль: навчальний посібник рекомендовано МОН України / Л.В. Гуцаленко. – К.: Центр навчальної літератури, 2014. – 498 с.
10. Голошевич І. Собівартість: від калькуляції до декларації [Текст] / І. Голошевич // Бухгалтерія. – 2011. – № 34. – С. 16-18.
11. Крайівська І.А. Організація бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків / І.А. Крайівська // Коммунальное хозяйство городов: научно-технический сборник. – 2004. – № 56. – С. 194-197.