

13.12.2022

# Логіка обліку та звітності в ОСББ.

## Частина 1.

## Принципи бухгалтерського обліку в ОСББ.

## Що нового?

01.01.2023 року набирає чинності Закон України [«Про офіційну статистику»](#)

- Закон України «Про державну статистику» втратить чинність
- Статистична та фінансова звітність юридичними особами подаватиметься виключно в електронній формі

## Чому говоримо про бухоблік в ОСББ?

- Правовий статус підтверджується повсякденною практичною діяльністю
- Ця діяльність відображається в бухгалтерському обліку
- Неправильний облік може призвести до спотворення статусу ОСББ



## Про що будемо говорити? **Сьогодні**

### Частина 1. Принципи бухгалтерського обліку в ОСББ:

- Правовий статус ОСББ і бухоблік. Як відобразити в балансі новий ліфт (ІТП, сонячні панелі, генератор...)?
- Неприбутковий статус ОСББ. Як його зберегти?
  - Облік цільових коштів
  - “Ні прибутку, ні збитку”
- Організація бухобліку в ОСББ. Що повинно знати і мати правління ОСББ?
- Логіка бухгалтерських проводок очима правління та ревізійної комісії

# Про що будемо говорити? Пізніше

## Частина 2. Цільові фонди та кошторис.

- Цільове використання коштів в ОСББ та цільові фонди
- Логіка складання та аналіз виконання кошторису
- Чи можна прожити без кошторису?

## Про що будемо говорити? Пізніше

**Внутрішні та зовнішні контроль і звітність в ОСББ.  
Ефективна внутрішня комунікація та прозора  
звітність як запорука виконання спільно прийнятих  
рішень.**

- Ключова “зовнішня” звітність ОСББ
- Трансформація бухобліку в звітність ОСББ
- Послідовність складання і затвердження звітності в ОСББ
- Звітування перед співвласниками: формальне і неформальне
- Роль ревізійної комісії в ОСББ

# Замість вступу: правовий статус ОСББ і бухоблік

## ОСББ в Україні: Об'єднання. Співвласників

- Юридична особа - об'єднання осіб
- Об'єднання одночасно всіх співвласників
- **Не є власником будинку / квартир / спільного майна**
- Одна з форм управління
  
- **Не є суб'єктом господарювання**
- **Є неприбутковою організацією**
- **Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників**



Нерухоме майно.....	<b>0,00</b>
Прибуток.....	<b>0,00</b>



## Немає «коштів ОСББ» - є кошти співвласників!



## Як відобразити в обліку ОСББ будинок?

- Немає правових підстав відображати як власний актив
- Максимум - на позабалансовому рахунку...
- ...але і це необов'язково

## Як відобразити в обліку поліпшення будинку?

- Спільне майно багатоквартирного будинку є **приналежністю до головної речі** - квартир і нежитлових приміщень
- Поліпшення майна не можуть обліковуватися окремо від цього майна
- Поліпшення чужого майна не можуть обліковуватися як власне майно
- Спільне майно багатоквартирного будинку - являє собою **комплекс**, тож заміна його частини (ліфта, пошових скриньок...) є поліпшенням цілого, а не придбанням самодостатнього активу

# Неприбутковий статус ОСББ

## Податковий статус ОСББ

### Закон про ОСББ:

- ст. 4 - ОСББ є неприбутковою організацією
- ст. 4, ст. 22 - ОСББ здійснює самозабезпечення (не надає послуг)

### Податковий кодекс (п. 133.4 ст. 133):

- вимога реєстрації в Реєстрі неприбуткових установ та організацій
- заборона розподілу прибутку
- вимога **цільового використання доходу** - виключно на реалізацію статутної мети (цілей, завдань)

## Оподаткування ОСББ

- ОСББ як неприбуткові організації **не сплачують податок на прибуток** з усіх надходжень, які вони отримують
- ОСББ **не є платниками ПДВ**
- ОСББ є **податковим агентом** зі сплати ПДФО, військового збору, платниками яких є працівники
- **ЄСВ** нараховує і сплачує ОСББ
- Земельний податок сплачують **тільки власники земельних ділянок і землекористувачі**
- Діяльність ОСББ є господарчим забезпеченням діяльності негосподарюючих суб'єктів

## Вимоги до обліку в ОСББ

### "Формальні":

- ОСББ як юридична особа повинне вести бухгалтерський облік

### По суті:

- "Цільове використання" коштів та відповідність діяльності статутній в ОСББ доводиться **не чеками і платіжками, а грамотним бухобліком**
- Навіть якби ОСББ не були прямо названі як неприбуткові організації, **неприбутковий статус можна забезпечити правильними проводками**
- Навіть попри те, що ОСББ прямо названі як неприбуткові організації, цей **статус можна втратити внаслідок безграмотного обліку** (або його відсутності)

## «Три стовпи» бухобліку в ОСББ

### РАХУНОК 48

#### Цільові кошти

- Фонди ОСББ в бухобліку відображаються за **рахунком 48** «Цільове фінансування і цільові надходження»

### ВИЗНАННЯ ДОХОДІВ ЗА ВИТРАТАМИ

#### «Ні прибутку, ні збитку»

- **Доходи** фондів визнаються тільки **після понесення витрат** і в сумі таких витрат: п. 17 П(С)БО 15

### КОШТОРИС

#### Зв'язок цільових надходжень з цільовими витратами

- Кожен дохід і кожну витрату слід «закріпити» за тим чи іншим цільовим фондом у **КОШТОРИСІ**



# Організація бухобліку в ОСББ. Що повинно знати і мати правління ОСББ?

## Хто відповідальний за облік в ОСББ?

### Стаття 10 закону про ОСББ:

- **Правління** є виконавчим органом об'єднання і підзвітне загальним зборам
- До компетенції **правління** відноситься:
  - підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту
  - ведення діловодства, **бухгалтерського обліку** та звітності про діяльність об'єднання

### Стаття 11 закону про бухоблік:

- Фінансова звітність підписується керівником та бухгалтером

## Хто веде облік в ОСББ?

### Стаття 8 закону про бухоблік:

ОСББ самостійно обирає форми організації бухобліку:

- **введення до штату посади бухгалтера** або створення бухгалтерської служби на чолі з головним бухгалтером;\*
- **користування послугами спеціаліста з бухгалтерського обліку, зареєстрованого як підприємець**, який здійснює підприємницьку діяльність без створення юридичної особи; \*
- **ведення на договірних засадах бухгалтерського обліку підприємством**, суб'єктом підприємницької діяльності, самозайнятою особою, що провадять діяльність у сфері бухгалтерського обліку та/або аудиторської діяльності; \*
- **самостійне ведення бухгалтерського обліку та складання звітності безпосередньо керівником.**

*\* Ці особи теж підписують фінансову звітність!*

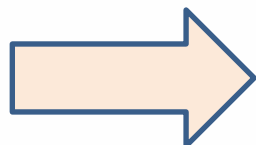
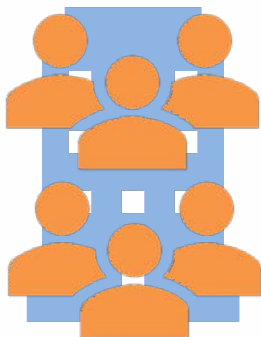
## Як вести облік?

- Паперова або **електронна** форма на вибір ОСББ
  - Рекомендовані паперові форми - в Методрекомеандаціях, затв. наказом Мінфіну від 25.06.2003 №422 тут: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0422201-03>
  - Короткий огляд безкоштовних програм тут: <https://proosbb.info/node/231>
- Законодавство дозволяє низку питань вирішити на власний розсуд - але це треба зафіксувати - потрібен **наказ про облікову політику** конкретного ОСББ
- Облік ведеться з використанням рахунків бухобліку - слід затвердити **робочий план рахунків бухгалтерського обліку** конкретного ОСББ
- **Первинні документи** повинні складатися і зберігатися (виписки з банку - недостатньо!)
- Господарські операції повинні відобразитися та узагальнюватися в **регістрах бухгалтерського обліку** (виписки з банку - недостатньо!)
- Поліпшення/придбання спільного майна НЕ обліковуються як "основні засоби", а списуються на витрати (ОСББ не є власником будинку і його поліпшень)

Посібник "Бухгалтерський облік в ОСББ" - тут: <https://proosbb.info/node/562>

## Належний облік: справа і внесок кожного

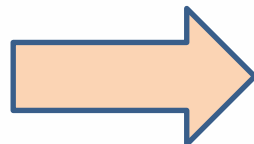
### Загальні збори



Протокол  
загальних  
зборів

*Додаток*  
Кошторис

### Правління



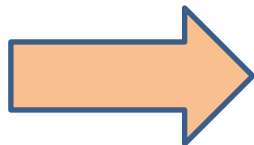
Протокол  
засідання  
правління

*Додаток*  
Облікова  
політика

*Додаток*  
Робочий  
план  
рахунків

## Належний облік: справа і внесок кожного

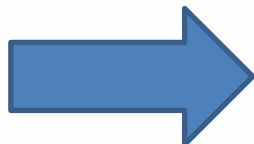
### Голова правління



Наказ про  
облікову  
політику

*Додаток*  
Робочий  
план  
рахунків

### Бухгалтер



Первинні  
документи  
(договори,  
акти, рахунки,  
відомості  
нарахувань...)

Журнал  
обліку  
операцій

Оборотно-  
сальдова  
відомість

## Наказ про облікову політику

З метою організації бухгалтерського обліку в ОСББ "Порядок" визначити такі 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, які списувати на витрати при передачі в експлуатацію.
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

# Приклад журналу обліку господарських операцій

## Журнал господарських операцій ОСББ "ОСББ" (код 12345678)

Період: з 01.01.2020 по 31.12.2020

Дата опер.	Зміст операції	Сума	Дебет рахунка	Кредит рахунка	Док-т: дата, №
01.01.2020	Нараховано внески на утримання будинку	58 633,00	373	481	
01.01.2020	Нараховано внески до ремонтного фонду	10 000,00	373	482	
01.01.2020	Нараховано внески до резервного фонду	1 000,00	373	483	
04.01.2020	Комісія банку	200,00	94	311.1	04.01.2020, 34355
04.01.2020	Надійшли кошти від співвласників	65 431,00	311.1	373	
04.01.2020	Передано в експлуатацію матеріали (сіль двірникам)	100,00	94	20	
04.01.2020	Відображено дохід у сумі витрат на утримання	300,00	481	71	
04.01.2020	Списано витрати на фінансовий результат	300,00	79	94	
04.01.2020	Списано дохід на фінансовий результат	300,00	71	79	



## Приклад оборотно-сальдової відомості

Оборотно-сальдова відомість  
ОСББ "ОСББ" (код 12345678)  
за період з 01.01.2020 по 31.12.2020

Рахунок	Сальдо початкове		Обороти		Сальдо кінцеве	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10 Основні засоби						
12 Нематеріальні активи						
13 Знос необоротних активів						
20 Виробничі запаси	500,00			100,00	400,00	
31 Рахунки в банках	11 000,00		66 531,00	29 600,00	47 931,00	
37 Розрахунки з різними дебіторами			70 633,00	66 431,00	4 202,00	
48 Цільове фінансування і цільові надходження		11 500,00	64 100,00	70 733,00		18 133,00
63 Розрахунки з постачальниками і підрядниками			5 000,00	15 000,00		10 000,00
64 Розрахунки за податками і платежами			3 900,00	7 800,00		3 900,00
65 Розрахунки зі страхування (ЄСВ)			4 400,00	8 800,00		4 400,00
66 Розрахунки за виплатами працівникам			23 900,00	40 000,00		16 100,00
71 Інший операційний дохід			64 100,00	64 100,00		
79 Фінансові результати			64 100,00	64 100,00		
94 Інші витрати операційної діяльності			64 100,00	64 100,00		
Разом	11 500,00	11 500,00	430 764,00	430 764,00	52 533,00	52 533,00

## Основна звітність ОСББ

**Баланс  
(1-мс)**

**Звіт про  
фінансові  
результати  
(2-мс)**

**ЗВІТ  
про  
використання  
доходів  
(прибутків)  
неприбуткової  
організації**

# Трансформація обліку в звітність

Оборотно-сальдова відомість  
ОСББ "ОСББ" (код 12345678)  
за період з 01.01.2020 по 31.12.2020

Рахунок	Сальдо початкове		Обороти		Сальдо кінцеве		
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
10 Основні засоби							Баланс (1-мс) <b>Актив</b>
12 Нематеріальні активи							
13 Знос необоротних активів							
20 Виробничі запаси	500,00			100,00	400,00		
31 Рахунки в банках	11 000,00		66 531,00	29 600,00	47 931,00		
37 Розрахунки з різними дебіторами			70 633,00	66 431,00	4 202,00		
48 Цільове фінансування і цільові надходження		11 500,00	64 100,00	70 733,00		18 133,00	Баланс (1-мс) <b>Пасив</b>
63 Розрахунки з постачальниками і підрядниками			5 000,00	15 000,00		10 000,00	
64 Розрахунки за податками і платежами			3 900,00	7 800,00		3 900,00	
65 Розрахунки зі страхування (ЄСВ)			4 400,00	8 800,00		4 400,00	
66 Розрахунки за виплатами працівникам			23 900,00	40 000,00		16 100,00	
71 Інший операційний дохід			64 100,00	64 100,00			Звіт про фінрезультат (2-мс)
79 Фінансові результати			64 100,00	64 100,00			
94 Інші витрати операційної діяльності			64 100,00	64 100,00			
Разом	11 500,00	11 500,00	430 764,00	430 764,00	52 533,00	52 533,00	

## Трансформація обліку в звітність

Оборотно-сальдова відомість  
ОСББ "ОСББ" (код 12345678)  
за період з 01.01.2020 по 31.12.2020

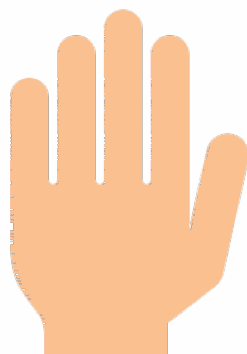
Рахунок	Сальдо початкове		Обороти		Сальдо кінцеве	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
працівникам			500,00	40 000,00		40 500,00
71 Інший операційний дохід			64 100,00	64 100,00		
79 Фінансові результати			64 100,00	64 100,00		
94 Інші витрати операційної діяльності			64 100,00	64 100,00		

Звіт  
про використання  
доходів (прибутків)  
неприбуткової  
організації

п. 1.11 64 100,00

п. 2.3 64 100,00

# А у вас - облік чи «облік»?



# Логіка бухгалтерських проводок очима правління та ревізійної комісії

## «Три стовпи» бухобліку в ОСББ

### РАХУНОК 48

#### Цільові кошти

- Фонди ОСББ в бухобліку відображаються за **рахунком 48** «Цільове фінансування і цільові надходження»

### ВИЗНАННЯ ДОХОДІВ ЗА ВИТРАТАМИ

#### «Ні прибутку, ні збитку»

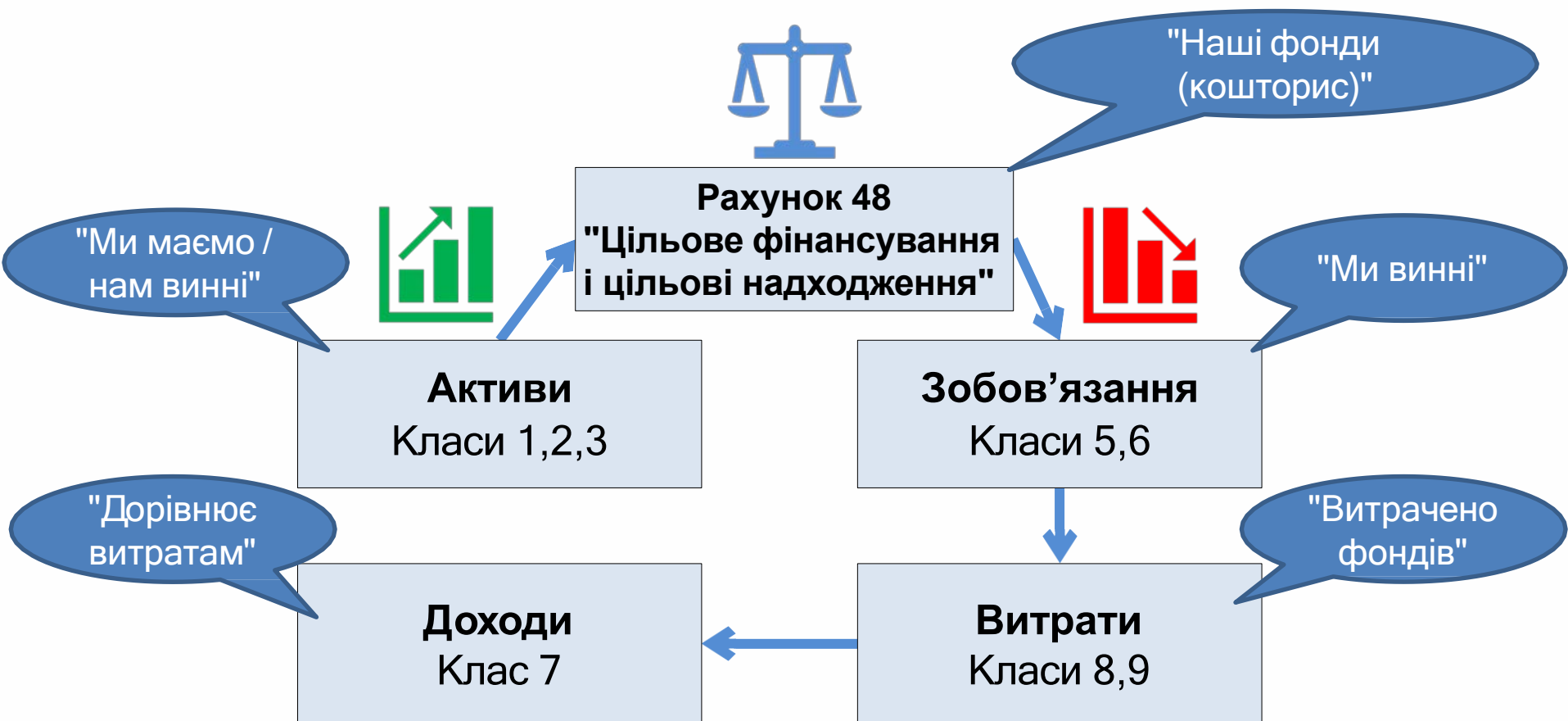
- **Доходи** фондів визнаються тільки **після понесення витрат** і в сумі таких витрат: п. 17 П(С)БО 15

### КОШТОРИС

#### Зв'язок цільових надходжень з цільовими витратами

- Кожен дохід і кожна витрату слід «закріпити» за тим чи іншим цільовим фондом у **КОШТОРИСІ**

# Рахунки бухобліку: класифікація для розуміння





# Логіка бухгалтерських проводок

## Первинні документи

Відомість  
нарахування  
внесків

Акт передачі-  
приймання  
виконаних  
робіт

## Записи в журналі обліку операцій

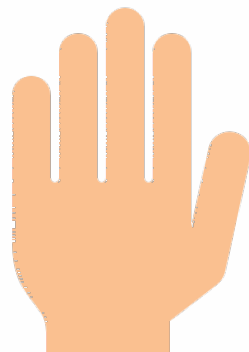
Зміст операції	Сума	Дебет	Кредит
Нараховано внески в ремонтний фонд	10000,00	Активи (37)	Цільове фінансування (48)
Прийнято роботи від підрядника та віднесено на витрати	2000,00	Витрати (94)	Зобов'язання (63)
Визнано дохід у сумі понесених витрат	2000,00	Цільове фінансування (48)	Доходи (71)

Докладний приклад: <https://proosbb.info/node/525>

## Підсумки

- **Належний бухоблік - запорука неприбуткового статусу!**
- Цільове фінансування: **кошторис**
- Цільове фінансування: **рахунок 48**
- Відсутність прибутків/збитків:  
**визнання доходів за понесеними витратами**
- Бухоблік - відповідальність правління
- Ведення бухобліку можливе власними силами або "на аутсорсингу"
- Мінімальний пакет:
  - наказ про облікову політику + робочий план рахунків
  - книга/журнал обліку господарських операцій
  - оборотно-сальдова відомість

# Які ваші дії після вебінару?



Дякую за увагу!