

20.12.2022

Логіка обліку та звітності в ОСББ.

Частина 2. Цільові фонди та кошторис.

Про що ми вже поговорили?

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 говоримо сьогодні?

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

Доходи, витрати, цільові фонди

«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**

Роль і значення кошторису

- Головний фінансовий документ ОСББ
- Офіційний дозвіл правлінню витратити кошти за визначеними статтями видатків
- Пов'язує статті **надходжень** і статті **видатків** між собою та з **цільовими фондами** ОСББ
- **Фундамент офіційно цільового використання коштів**

**Без кошторису
всі надходження – «в нікуди»,
всі витрати – нецільові!**

Яка ЦІЛЬ діяльності ОСББ?

Закон про ОСББ (ст. 4):

- «Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання.»

Закон про ОСББ (ст. 12):

- «Управління багатоквартирним будинком здійснює об'єднання через свої органи управління»

Витрати на управління багатоквартирним будинком: перелік

Стаття 12 Закону “Про особливості...”:

- витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку
- витрати на оплату комунальних послуг стосовно спільного майна багатоквартирного будинку
- витрати, пов’язані з виконанням зобов’язань за кредитним договором, укладеним за програмами Фонду енергоефективності
- витрати на сплату винагороди управителю в разі його залучення
- інші витрати, передбачені рішенням співвласників або законом

Витрати на управління багатоквартирним будинком: узагальнення

Витрати на управління...

- ...визначаються співвласниками
- ...є обов'язковими витратами співвласників
- ...можуть нестися в різних формах (плата управителю, **внески в ОСББ** тощо)
- ...це взагалі **будь-які** витрати співвласників, пов'язані з вчиненням дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку

Джерела коштів в ОСББ

Стаття 21 закону “Про ОСББ”:

- внески і платежі співвласників
- кошти, отримані об’єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна багатоквартирного будинку
- кошти, залучені на умовах кредиту або позики
- пасивні доходи
- кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об’єднання
- (...)

Кошторис «зв'язує» витрати і надходження в ОСББ

- витрати на утримання
- витрати на проведення ремонту
- витрати на термомодернізацію
- витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором
- витрати на ліквідацію наслідків аварій та надзвичайних подій

- цільові внески
- цільові внески
- орендна плата
- цільові внески
- цільові внески
- плата за сервітути

- 
- витрати на утримання
 - витрати на проведення ремонту
 - витрати на термомодернізацію
 - витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором
 - витрати на ліквідацію наслідків аварій та надзвичайних подій
- цільові внески
 - цільові внески
 - орендна плата
 - цільові внески
 - цільові внески
 - плата за сервітути

КОШТОРИС

Фонд утримання

- витрати на утримання

- внески на утримання

Ремонтний фонд

- витрати на проведення ремонту

- внески в ремонтний фонд
- орендна плата

Фонд термомодернізації

- витрати на термомодернізацію
- витрати, пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитним договором

- внески на термомодернізацію

Резервний фонд

- витрати на ліквідацію наслідків аварій та надзвичайних подій

- внески в резервний фонд
- плата за сервітути

Фонди в ОСББ

- Фонди в ОСББ - це кошти ОСББ з певним цільовим призначенням
- **Слугують для акумуляції і витрачання коштів «за напрямками»**
- Відображаються в бухобліку (субрахунки рахунку 48)
- Немає потреби відкривати окремий банківський рахунок
- Прямо згадуються: ремонтний і резервний
- Можуть створюватися: будь-які за рішенням загальних зборів («загальний», утримання будинку, термомодернізації, ремонту ліфтів...)

Логіка складання кошторису

Кошторис: загальна логіка

- Основний фінансовий документ ОСББ
- Визначає загальну потребу в коштах
- Санкціонує загальний та постатейний обсяг витрачання коштів правлінням
- Пов'язує доходи і витрати - забезпечує цільовість використання коштів
- **Складається обов'язково**

Загальний фонд	
Доходи	120.000,00
Витрати	120.000,00
Ремонтний фонд	
Доходи	12.000,00
Витрати	12.000,00
Фонд термомодернізації	
Доходи	2.400.000,00
Витрати	2.400.000,00
Резервний фонд	
Доходи	1.200,00
Витрати	xxxx

Порядок підготовки кошторису

1. Визначити перелік та суму всіх витрат **на плановий період** (1 рік – 3 роки - ...) або **на цільову потребу** (заміна ліфта, термомодернізація...)
2. Визначити наявні джерела надходжень, які можна спрямувати на покриття витрат (плата за сервітути, плата від орендарів...)
3. Доповнити джерела надходжень, якщо наявних бракує (запровадити додатковий цільовий внесок)
4. В разі зміни ситуації після затвердження кошторису – вносити до нього зміни

«Площа, що платить»



Техповерх 100 м.кв.		
Житлове (квартира) 40 м.кв.	Сходи 20 м.кв.	Житлове (квартира) 40 м.кв.
Житлове (квартира) 40 м.кв.	20 м.кв.	Житлове (квартира) 40 м.кв.
Житлове (квартира) 40 м.кв.	20 м.кв.	Житлове (квартира) 40 м.кв.
Житлове (квартира) 40 м.кв.	20 м.кв.	Житлове (квартира) 40 м.кв.
Нежитлове (магазин) 40 м.кв.	20 м.кв.	Нежитлове (аптека) 40 м.кв.
Підвал 100 м.кв.		

Технічний паспорт

Площа будівлі 700 м.кв.

Площа доп.пр. 300 м.кв.

Площа квартир 320 м.кв.

Площа неж.пр. 80 м.кв.

400 м.кв.

Принципи розподілу витрат (визначення розміру внесків)

Ст. 20 Закону про ОСББ:

Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється **пропорційно до загальної площі квартири** (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Ст. 12 Закону "Про особливості...":

Невикористання власником належної йому квартири чи нежитлового приміщення або **відмова від використання спільного майна не є підставою для ухилення від здійснення витрат** на управління багатоквартирним будинком.

Хто вирішує, скільки і як платити?

Ст. 10 Закону про ОСББ:

Виключна компетенція загальних зборів:

- затвердження **кошторису**, балансу об'єднання та річного звіту
- визначення **порядку сплати, переліку та розмірів*** внесків і платежів співвласників

*** більшістю в 2/3 голосів**

Стандартний пакет фінансових рішень

- 1. Затвердження кошторису**
(скільки коштів треба)
- 2. Затвердження переліку і розмірів внесків**
(як ті кошти, що треба, ділимо між собою)
- 3. Затвердження порядку сплати внесків**
(з якою регулярністю і в який спосіб збираємо кошти, які нам потрібні)

Протокол загальних зборів

1. Затвердити кошторис (додається)
2. Затвердити внески:
 - на утримання в розмірі 7 грн/м.кв.
 - у ремонтний фонд в розмірі 1 грн/м.кв.
3. Встановити, що внески сплачуються щомісяця не пізніше 20 числа поточного місяця

«Примітки» до кошторису (1)

Слухали: Затвердження кошторису Об'єднання.

Голосували:

- Затвердити кошторис ОСББ “ОСББ” на 2023 рік у запропонованій правлінням редакції (додається).
- Дозволити Правлінню виходячи з фактичних потреб Об'єднання здійснювати перенесення асигнувань між статтями витрат в межах загальної суми доходної частини кошторису.
- Дозволити Правлінню без додаткового погодження з Загальними зборами фінансувати за рахунок ремонтного фонду всі види робіт з ремонту покрівель, ліфтів, а також всі види поточного ремонту спільного майна.
- Дозволити Правлінню без додаткового погодження з Загальними зборами фінансувати за рахунок резервного фонду всі види робіт з усунення/відвернення збитків, ліквідації наслідків аварій та інших непередбачених обставин.

(...)

«Примітки» до кошторису (2)

Слухали: Затвердження кошторису Об'єднання.

Голосували:

(...)

- Встановити, що невикористані протягом року залишки коштів цільових фондів переносяться на наступний рік за відповідними цільовими фондами.
- Встановити, що в разі незатвердження загальними зборами до 1 січня відповідного року кошторису на такий рік, надходження і витрачання коштів фондів Об'єднання здійснюється в такому році в таких же розмірах, за напрямками та на умовах, що визначені останнім затвердженим загальними зборами річним кошторисом Об'єднання.”

“за” – 336 співвласників, яким належить 316 3/4 (86,31%) голосів;

“проти” – 0 співвласників, яким належить 0 (0%) голосів.

Рішення прийнято.

Структура кошторису (1)

Загальний фонд

Доходи 120.000,00

Витрати 120.000,00

Ремонтний фонд

Доходи 12.000,00

Витрати 12.000,00

Фонд термомодернізації

Доходи 2.400.000,00

Витрати 2.400.000,00

Резервний фонд

Доходи 1.200,00

Витрати xxxx

Структура кошторису (2)

Загальний фонд

Витрати

Зарплата.....	90000,00
ЄСВ.....	19800,00
Електроенергія МЗК....	2200,00
Інвентар.....	4000,00
Правнича допомога.....	5000,00
Разом.....	120000,00

Доходи

Внески на утримання..	95000,00
Плата за сервітут.....	2000,00
Орендна плата.....	23000,00
Разом.....	120000,00

Кошторис термомодернізації: складаємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	400.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Розуміємо, що
2 млн грн
швидко не зберемо,
тому потрібен кредит

Кошторис термомодернізації: складаємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	400.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Доходи

Орендна плата.....	100.000,00
--------------------	------------

Кошторис термомодернізації: складаємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	400.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Доходи

Орендна плата.....	100.000,00
Внески.....	2.300.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Кошторис термомодернізації: складаємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	400.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Доходи

Орендна плата.....	100.000,00
Внески.....	2.300.000,00
Кредит ?	
Разом.....	2.400.000,00

А де ж кредит?

Кошторис термомодернізації: складаємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	400.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Доходи

Орендна плата.....	100.000,00
Внески.....	2.300.000,00
Кредит ?	
Разом.....	2.400.000,00

Кредит – не дохід!

Кошторис термомодернізації: коригуємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	400.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Доходи

Орендна плата.....	100.000,00
Внески.....	2.300.000,00
Грант.....	1.000.000,00
Разом.....	2.400.000,00

Нам дали грант!
А значить...

Кошторис термомодернізації: коригуємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	100.000,00
Разом.....	2.100.000,00

Доходи

Орендна плата.....	100.000,00
Внески.....	2.300.000,00
Грант.....	1.000.000,00
Разом.....	2.400.000,00

...гасимо кредит - менші
відсотки...

Кошторис термомодернізації: коригуємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	100.000,00
Разом.....	2.100.000,00

Доходи

Орендна плата.....	100.000,00
Внески.....	2.300.000,00
Грант.....	1.000.000,00
Разом.....	2.400.000,00

...менша загальна вартість
реалізації заходів...

Кошторис термомодернізації: коригуємо

Цільовий фонд термомодернізації

Витрати

ПКД.....	120.000,00
Матеріали.....	880.000,00
Роботи.....	1.000.000,00
% за кредит.....	100.000,00
Разом.....	2.100.000,00

Доходи

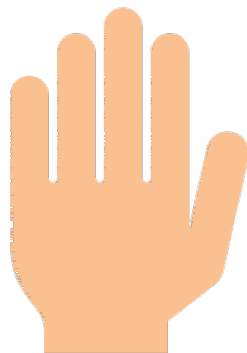
Орендна плата.....	100.000,00
Внески.....	1.000.000,00
Грант.....	1.000.000,00
Разом.....	2.100.000,00

...треба менше внесків!

Підсумки

- Кошторис потрібен **обов'язково!**
- У планову видаткову частину кошторису слід закладати всі витрати, враховуючи обслуговування кредиту
- Планова дохідна частина має дорівнювати витратній
- Кошти позики/кредиту не є ні доходом, ні витратою
- Якщо інших надходжень бракує для покриття витрат, слід запроваджувати внески співвласників
- В разі зміни структури/обсягів видатків і надходжень кошторис слід своєчасно переглядати

Які ваші дії після вебінару?



Дякую за увагу!