

23.08.2022

# Як забезпечити фінансову стабільність ОСББ в умовах воєнного стану

## “Нема порядку - не буде достатку”

Без належного обліку та фінансового планування завжди є ризик несподівано з'ясувати, що кошти скінчилися

## Про що сьогодні говоримо?

- **Екстрені новини!**
- Фінансові виклики перед ОСББ в умовах повномасштабної російської агресії
- Логіка перегляду витрат ОСББ. Чим можна і не можна "жертвувати"
- Витрати "живих грошей" і "витрати на папері". Логіка і значення правильного бухобліку в умовах воєнного стану
- Документальне оформлення перегляду витрат. Кошторис, його коригування, перегляд, затвердження
- Збір внесків від співвласників: базові правила і особливості прийому
- Контроль над банківським рахунком і коштами ОСББ у нештатних ситуаціях. Як проводити розрахунки з підрядниками, якщо кошти на рахунку недоступні

## Екстрені новини! До уваги ОСББ з міні-котельнями!

19 серпня 2022 року набрав чинності Закон України «Про особливості регулювання відносин на ринку природного газу та у сфері теплопостачання під час дії воєнного стану та подальшого відновлення їх функціонування» [від 29 липня 2022 року № 2479-IX](#):

- **Про внески до ОСББ - не йдеться!**
- «Мораторій» на підвищення тарифів на теплову енергію, послуги з розподілу природного газу, постачання теплової енергії, гарячого водопостачання
- Обмеження ціни на природний газ для побутових споживачів та ОСББ з автономними котельнями ціною до 24 лютого 2022 року
- Списання частини заборгованості ОСББ перед газовиками за жовтень-листопад 2021 року

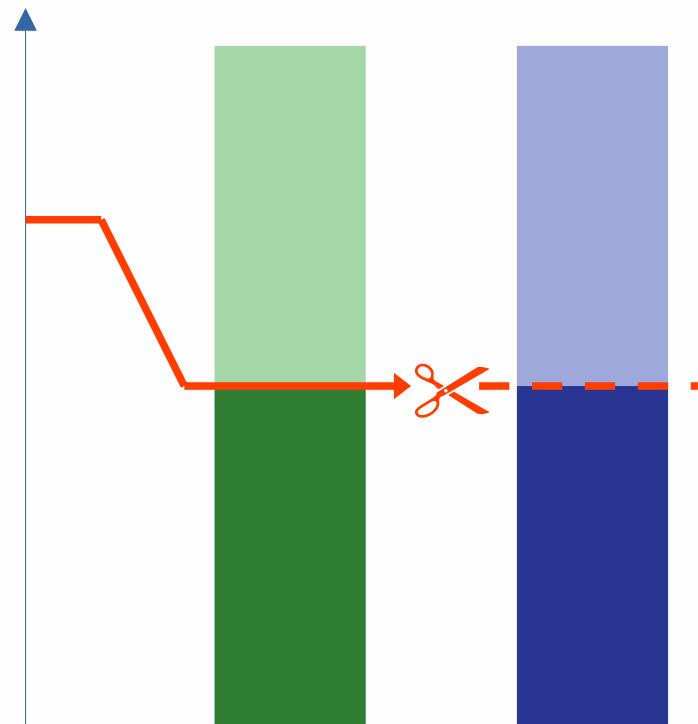
**Фінансові виклики перед ОСББ в умовах  
повномасштабної російської агресії.  
Логіка перегляду витрат ОСББ.  
Чим можна і не можна "жертвувати"**

## Фінансові виклики

- Частина співвласників припинила платити внески
- Боржники перестали гасити заборгованість
- Хибне тлумачення змін до законодавства
- Ходять легенди про “списання боргів” / “заборону стягнення боргів” тощо
- Здоровчали матеріали та послуги підрядників
- З’явилися непередбачені витрати (ремонти після вибухів, облаштування сховищ тощо)
- *Щось пропустили? Пишіть у чат!*

## Логіка перегляду витрат ОСББ

- З'ясувати фактичний «грошовий потік» (хто може і продовжує платити)
- Визначити критичні витрати і потребу в коштах на них
- Зарплата робітників - пріоритет (навіть не податки!)



## Грошовий потік - “ревізія надходжень”

- Співвласники:
  - поточні внески
  - договори реструктуризації
- Територіальна громада як співвласник
- Провайдери, орендарі
- Допомога з бюджету - чи не забули про ОСББ?
- Не просто аналіз виписки банку, а з'ясування реальної ситуації:
  - жива розмова
  - спростування міфів (мораторію немає, суди працюють, борги стягують)

Можуть і  
хочуть  
платити

Можуть, але  
не хочуть  
платити

Не можуть,  
але хочуть  
платити

Не можуть і  
не хочуть  
платити



## Урізаємо витрати: що об'єктивно зменшилося?

- Менше їздять ліфти?
- Менше людей в будинку - менше прибирати?
- Менше людей в будинку - менше вивозити ТПВ?
- *Ще ідеї?*

## Урізаємо витрати: від чого можна відмовитися?

- Зупинити ліфти?
  - економія на електроенергії?
  - а як запустити потім?
- Світломаскування МЗК?
- Відкласти нетермінові ремонти?
- Зменшити обсяг прибирання?
- Скоротити час роботи працівників?
- Відкласти сплату податків і зборів?
- *Ще ідеї?*

## Урізаємо витрати... і з'являються нові

- Генератори
- Фанера, плівка
- Підготовка укриття
- Посилена підготовка до опалювального періоду
- ..?

## Баланс надходжень і витрат

- Цілком може статися, що навіть урізані витрати перевищують зменшені середньомісячні надходження
- Це не є критичною проблемою, якщо ОСББ раніше належно управляло фінансами, мало ремонтний і резервний фонди
- Критично важливо розуміти різницю між цільовим фондом в ОСББ і “купкою грошей” на рахунку. “Живих” коштів на рахунку може бути 100.000,00 грн, а з них вільних - 0,00 грн
- Не можна брати більше зобов’язань (витрат), ніж передбачено кошторисом

# Витрати "живих грошей" і "витрати на папері".

## Логіка і значення правильного бухобліку в умовах воєнного стану.

## Збір внесків від співвласників: базові правила і особливості прийому

## Цільові фонди і цільове фінансування в ОСББ

- В ОСББ всі кошти - цільові
- Наповнення цільових фондів відбувається під час нарахування, а не сплати внесків
- Витрачання цільових фондів відбувається не під час переказу коштів з рахунку, а під час визнання витрат за фондом
- Кошти, які лежать на рахунку, “не підписані” як належні до конкретного фонду



Читати: [стаття “Облік доходів і витрат в ОСББ”](#)

## Фонди в ОСББ

- «Загальний» або «утримання»  
- поточна діяльність ОСББ
- Ремонтний - для фінансування  
ремонтних робіт
- **Резервний - для надзвичайних  
ситуацій (за їх відсутності -  
“фінансова подушка”)**
- Різноманітні інші цільові  
фонди (ремонт ліфтів,  
термомодернізації тощо)



## Фонди в ОСББ

Фонд утримання  
30.000,00

Зобов'язання  
співвласників  
10.000,00

“Живі” кошти  
20.000,00

Виконано робіт  
25.000,00

Акт виконаних робіт

Зобов'язання  
25.000,00

Живі кошти  
25.000,00

Резервний фонд  
10.000,00

Зобов'язання  
співвласників  
2.000,00

“Живі” кошти  
8.000,00

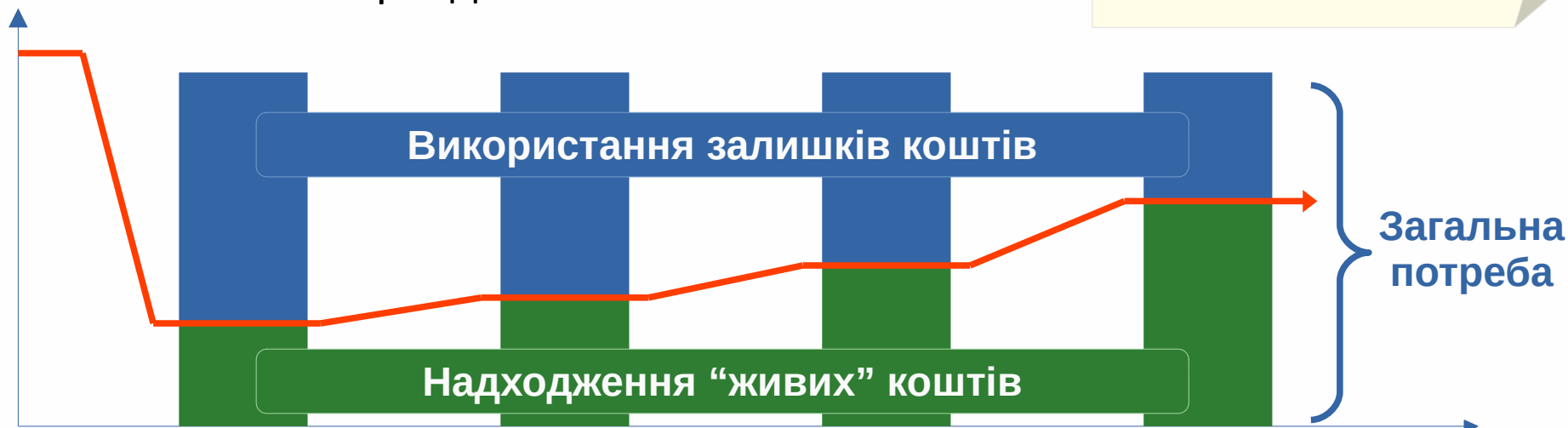
Банківський рахунок: 28.000,00



## Потік “живих” коштів

- Поточні надходження на рахунок
- Невикористані/”вільні” залишки коштів (цільових фондів)
- Витрачання “вільних” живих коштів не вимагає оформлення перенесення коштів між фондами

Потреба: 10.000 грн/міс  
“Потік”: 7.000 грн/міс  
Дефіцит: **3.000** грн/міс  
Залишок резервного фонду: 30.000 грн/міс  
**Вистачить на 10 міс.**



## Збір внесків

- **Щоденна робота всього правління**
- Встановлення і перегляд внесків - виключна компетенція загальних зборів (2/3 голосів, але дивіться свій статут)
- Якщо загальні збори спроможні зібратися і голосувати - збирайтеся і голосуйте
- Погана ідея - запроваджувати більші внески з тих, хто і так платить
- На час “касових розривів”: хто готовий платити більше - хай платить як “авансові” внески, а не благодійні/добровільні
- Найкраще - не благодійні пожертви співвласників, а “переповнення” наявних фондів (авансові внески)
- Субсидії та пільги - не “бюджетні кошти”, а кошти співвласника. Із УПСЗН має справу він, а не ОСББ
- Прийом готівки - більше ризик, ніж можливість

# Документальне оформлення перегляду витрат. Кошторис, його коригування, перегляд, затвердження

## Загальне розуміння кошторису

- Кошторис - основний фінансовий документ ОСББ
- Кошторис “зв’язує” між собою конкретні джерела надходжень і напрямки витрат
- Кожне джерело надходжень і кожен напрям витрачання коштів ОСББ повинні знайти своє відображення у кошторисі у прив’язці до одного з цільових фондів ОСББ
- Затвердження кошторису - виключна компетенція загальних зборів (>50% голосів)
- Тому добре, коли:
  - кошторис має “відкриті” позиції
  - правлінню дано право переносити асигнування між статтями
  - встановлено, що в разі незатвердження на новий рік діє кошторис попереднього року

КОШТОРИС	
Цільовий фонд	
<b>Доходи</b>	
Внески	10000,00
Оренда	5000,00
<b>Разом</b>	<b>15000,00</b>
<b>Витрати</b>	
Ремонт	8000,00
Заміна	7000,00
<b>Разом</b>	<b>15000,00</b>

## Якщо переглянути кошторис немає можливості

- Скласти неформальний «урізаний» кошторис під фактичний грошовий потік + вільні залишки (НЕ затверджувати жодними рішеннями)
- Визначити (рішенням правління або хоча би голови) послідовність та пріоритети платежів, якщо коштів бракує на всі потреби
- Здійснювати платежі згідно з прийнятими рішеннями та в межах неформального «урізаного» кошторису

# Контроль над банківським рахунком і коштами ОСББ у нештатних ситуаціях. Як проводити розрахунки з підрядниками, якщо кошти на рахунку недоступні

## Контроль над рахунком

- **Виконавчий орган ОСББ - правління, а не голова!**
- Відкриття і закриття рахунків у банках - компетенція правління
- Якщо обрання голови - в компетенції правління, а не зборів, правління може:
  - обрати іншого голову зі свого складу
  - призначити т.в.о. голови правління зі свого складу
- Правління завжди може запровадити нову посаду (керуючий справами) з правом підпису фінансових документів чи наділити цим повноваженням когось із членів правління

## Якщо рахунок недоступний

### Причини:

- Відсутній підписант / зв'язок з ним
- Закрите відділення, електронних ключів немає
- Банк має проблеми

### Дії:

- Обрати підписанта (див. вище), виготовити ключі
- Змінити банк, нові надходження спрямувати до нового банку
- Попередити співвласників
- Прямі платежі від власників підрядникам - “диригує” бухгалтер
- Пряма виплата зарплати з готівкових внесків день у день (зарплату можна платити хоч і щодня, але є практика щодакади)



## Організація прямих платежів співвласників підрядникам

- Прийняти відповідне рішення та скласти протокол засідання правління
- “Розбити” платіж, який має здійснити ОСББ обслуговуючій організації, між кількома співвласниками (за їхньою згодою) відповідно до суми внесків, які вони повинні внести
- Кожному з цих співвласників надати пам’ятку з реквізитами й призначенням платежу, де обов’язково має бути зазначено:  
*“за ОСББ “\_\_\_\_\_” (код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_) згідно з рахунком №\_\_ від \_\_\_\_\_”*
- Провести з кожним співвласником, який здійснив оплату за ОСББ, звірку розрахунків та скласти відповідний акт, зарахувавши цю сплату в рахунок сплати внесків

## Виплата зарплати з готівкових внесків

- Крайній захід: ризики юридичні, організаційні, безпекові
- Прийняти відповідне рішення та скласти протокол засідання правління
- Завести касову книгу (можна роздрукувати самотійно і прошити)
- Забезпечити безпеку місця, де прийматимуться платежі, та особи, яка прийматиме
- Приймати внески від співвласників готівкою, оформлюючи касові документи - прибуткові касові ордери
- В міру надходження внесків виплачувати заробітну плату працівникам готівкою - частинами кілька разів протягом місяця (навіть щодня), щоб не тримати в касі значних сум готівки (в ідеалі - щодня видавати кошти з каси “в нуль”)

Дякую за увагу!