

27.12.2022

Внутрішні та зовнішні контроль і звітність в ОСББ.

**Ефективна внутрішня комунікація та
прозора звітність як запорука
виконання спільно прийнятих рішень**

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 ми вже поговорили?

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 говоримо сьогодні?

**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

Ключова “зовнішня” звітність ОСББ. Трансформація бухобліку в звітність

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.....	0,00
Прибуток.....	0,00

«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**

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

Фінансовий звіт

Баланс (1-мс)

Актив

I. Необоротні активи	XXX, xx
II. Оборотні активи	XXX, xx
	XXX, xx

Пасив

I. Власний капітал	0, 00
II. Цільове фінансування	XXX, xx
III. Поточні зобов'язання	XXX, xx
	XXX, xx

Звіт про фінансові результати (2-мс)

Разом доходи	XXX, xx
Разом витрати	XXX, xx
Чистий прибуток (збиток)	0, 00

Податковий звіт

ЗВІТ

про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації

Показники	Код рядка	Сума
Доходи неприб. організації (сума рядків 1.1 – 1.11)	1	XXX,xx
інші доходи	1.11	XXX,xx
Видатки (витрати) неприбуткової організації (сума рядків 2.1 – 2.6)	2	XXX,xx
вартість активів ..., використаних ... для ... реалізації мети (цілей, завдань) ..., визначених її установчими документами... *	2.3	XXX,xx

* "Гранти" та "бюджетні кошти" – теж тут!

Приклад журналу обліку господарських операцій

Журнал господарських операцій ОСББ "ОСББ" (код 12345678)

Період: з 01.01.2020 по 31.12.2020

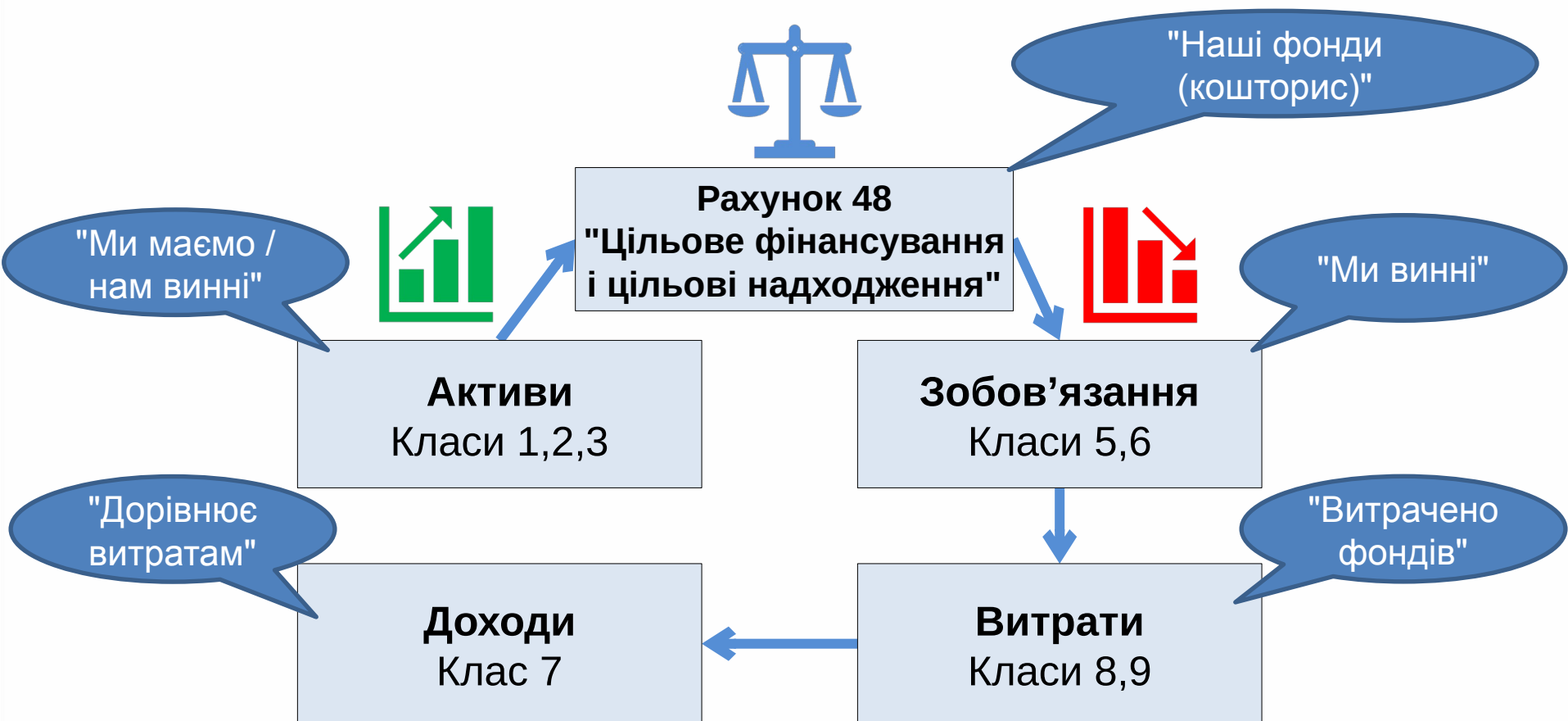
Дата опер.	Зміст операції	Сума	Дебет рахунка	Кредит рахунка	Док-т: дата, №
01.01.2020	Нараховано внески на утримання будинку	58 633,00	373	481	
01.01.2020	Нараховано внески до ремонтного фонду	10 000,00	373	482	
01.01.2020	Нараховано внески до резервного фонду	1 000,00	373	483	
04.01.2020	Комісія банку	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

Рахунки бухгалтерії: класифікація для розуміння



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						
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

Баланс
(1-мс)
Актив

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						
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

Баланс
(1-мс)
Актив

Баланс
(1-мс)
Пасив

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) Актив
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) Пасив
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

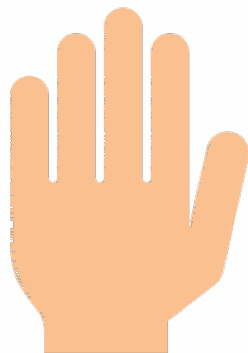
Рахунок	Сальдо початкове		Обороти		Сальдо кінцеве	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
працівникам			500,00	40 000,00		39 500,00
71 Інший операційний дохід			64 100,00	64 100,00		
79 Фінансові результати			64 100,00	64 100,00		
94 Інші витрати операційної діяльності			64 100,00	64 100,00		

Звіт
про використання
доходів (прибутків)
неприбуткової
організації

п. 1.11 64 100,00

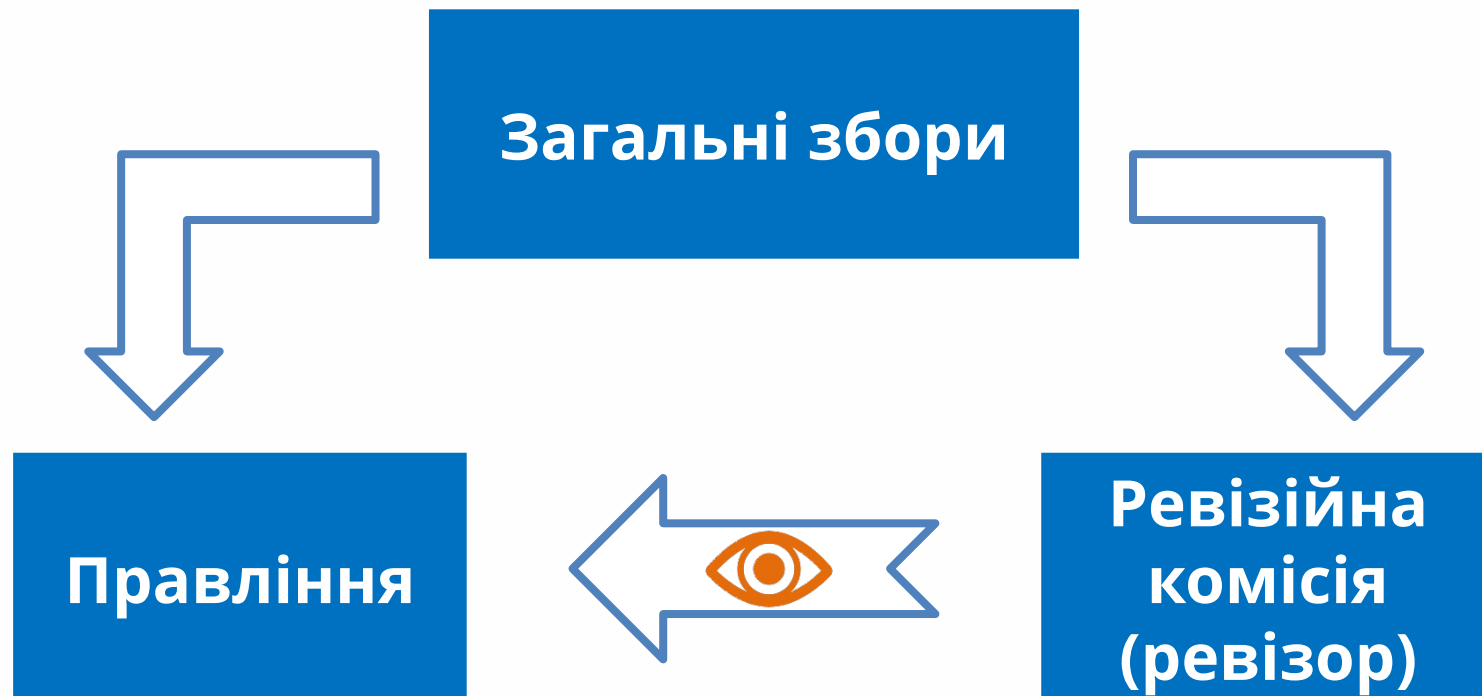
п. 2.3 64 100,00

Перевіримо «домашнє завдання»: чи так ви складали звіти минулих років?



Послідовність складання і затвердження звітності в ОСББ. Роль ревізійної комісії

Органи управління ОСББ



Компетенція загальних зборів

Виключна компетенція (ст. 10 закону про ОСББ):

- затвердження та зміна статуту
- обрання членів правління та ревізійної комісії (ревізора)
- питання про використання спільного майна
- затвердження кошторису, **балансу об'єднання та річного звіту**
- визначення порядку сплати, переліку та розмірів внесків і платежів співвласників
- прийняття рішення про реконструкцію та ремонт багатоквартирного будинку або про зведення господарських споруд

(...)

Кваліфікована більшість у 2/3 (ст. 10 закону про ОСББ):

- визначення переліку та розмірів внесків і платежів співвласників
- порядок управління та користування спільним майном
- передача у користування фізичним та юридичним особам спільного майна
- реконструкція та капітальний ремонт багатоквартирного будинку або зведення господарських споруд

Що таке «річний звіт»?

- Для ОСББ спеціального "річного звіту" законодавством не передбачено
- Ст. 11 закону про бухоблік: Фінансовий звіт у складі балансу та звіту про фінансові результати

Компетенція правління

- **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

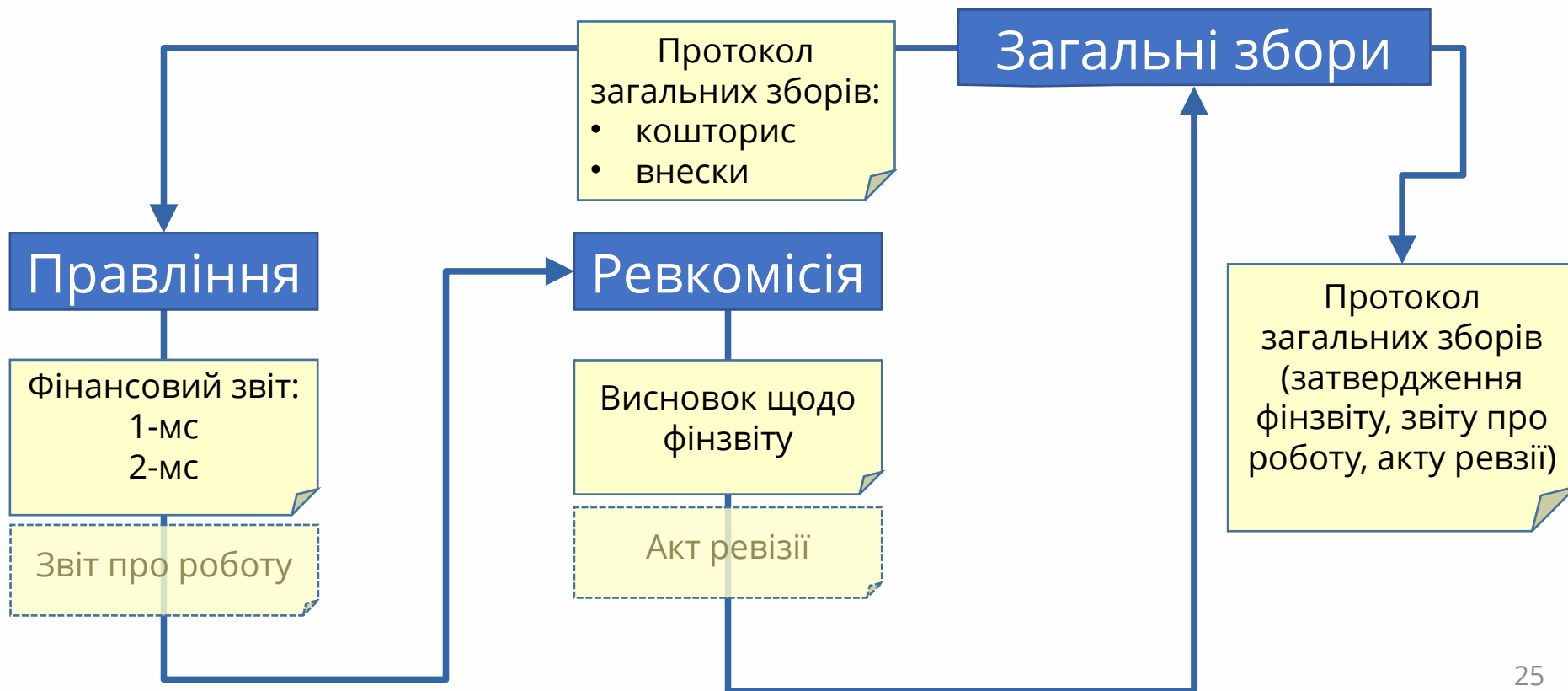
Стаття 11 закону про бухоблік:

- Фінансова звітність підписується керівником та бухгалтером

Повноваження ревізійної комісії

- Перевіряти та надавати загальним зборам **висновки** щодо підготовлених правлінням проектів кошторисів, **балансу, річного звіту** об'єднання
- Не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання первинні та аналітичні документи бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання, ознайомлюватися із зазначеними документами, робити із них виписки та копії
- Не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників об'єднання письмові пояснення щодо діяльності об'єднання за будь-який період діяльності об'єднання
- За рішенням загальних зборів здійснювати інші дії щодо контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання

Логіка контролю: загальна



Логіка контролю: правління

Обов'язково:

- Підготовка річного фінансового звіту правлінням – протокол засідання правління:

"1. Схвалити Фінансовий звіт Об'єднання за 2022 рік в складі балансу та звіту про фінансові результати в запропонованій головою правління редакції;
2. Надати такий Фінансовий звіт ревізійній комісії Об'єднання для надання висновку загальним зборам;
3. Подати такий Фінансовий звіт на розгляд і затвердження загальними зборами."

Доцільно:

- Підготовка звіту про роботу

Логіка контролю: ревізійна комісія

Обов'язково:

- Надання висновків загальним зборам – протокол засідання ревкомісії або "висновок", "акт-висновок", "акт ревізії"*:

"1. Визнати підготовлений правлінням Фінансовий звіт Об'єднання за 2022 рік в складі балансу та звіту про фінансові результати достовірним.
2. Рекомендувати загальним зборам затвердити такий Фінансовий звіт."

Доцільно за рішенням загальних зборів:

- Ревізія діяльності правління:

"3. Порушень правлінням та посадовими особами Об'єднання чинного законодавства, статуту та рішень загальних зборів Об'єднання не виявлено.
4. Витрачання коштів Об'єднання здійснювалося за цільовим призначенням, у межах та відповідно до кошторису."

Логіка контролю: загальні збори

Обов'язково:

- Затвердити річний Фінансовий звіт – протокол загальних зборів:

"1. З урахуванням висновків ревізійної комісії затвердити підготовлений правлінням Фінансовий звіт Об'єднання за 2022 рік в складі балансу та звіту про фінансові результати."

Доцільно:

- Затвердити звіт правління та акт ревізії:

"2. Затвердити звіт про діяльність правління за 2022 рік.
3. Затвердити акт ревізії діяльності правління Об'єднання за 2022 рік.
4. Визнати діяльність правління та посадових осіб Об'єднання такою, що відповідає чинному законодавству, статуту та рішенням загальних зборів Об'єднання.
5. Визнати витрачання правлінням коштів Об'єднання таким, що здійснювалося за цільовим призначенням, у межах та відповідно до кошторису."

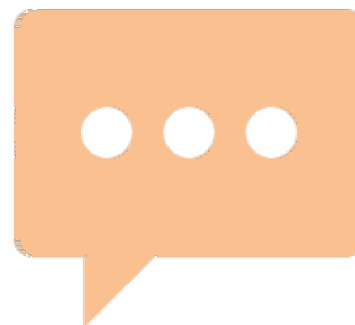
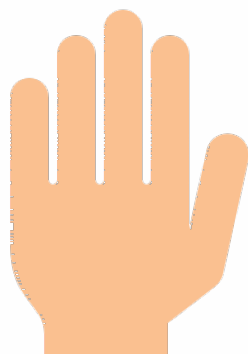
Підсумки: «зовнішня» звітність

Голова правління підписує річну фінансову звітність ОСББ...

- ...але попередньо її повинно "підготувати" (схвалити) правління...
- ...дати позитивний висновок ревізійна комісія...
- ...і затвердити загальні збори.

"Факультативні" рішення є, тим не менш, доцільними та практично необхідними як офіційне визнання відсутності порушень в роботі правління

А що робить ваша ревізійна комісія?



Звітування перед співвласниками: формальне і неформальне

«Безпосередній контроль» співвласників

Стаття 14 Закону про ОСББ - права співвласника:

- обирати та *бути обраним* до складу статутних органів об'єднання
- знайомитися з протоколами загальних зборів і затвердженими документами, робити з них *виписки й копії*
- одержувати в *установленому порядку* інформацію про діяльність об'єднання

Об'єднання на вимогу співвласника зобов'язане надати йому для знайомлення всі свої фінансові звіти:

- Баланс (1-мс)
- Звіт про фінансові результати (2-мс)

Хто все-таки в ОСББ головний?

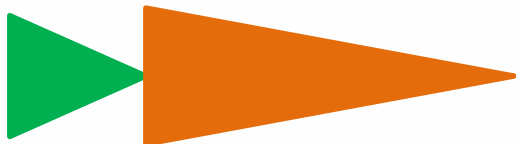
- **Співвласників** багатоквартирного будинку об'єднує їхнє **спільне** майно
- Спільне майно потребує **спільного** утримання і спільних витрат
- Спільні витрати і спільне утримання передбачають прийняття **спільних рішень**
- **Спільні рішення дієві тоді, коли їхнє виконання кожним співвласником є невідворотним**
- "Свої гроші – на своє майно – своїми руками!"

Значення «неформального звітування»

На фінансову стабільність в ОСББ впливає обізнаність співвласників з:

- роботою правління (**довіра** - бажання платити)
- покаранням порушників (**страх покарання** - бажання платити)

Стимул



Мотив



Позитивні мотиви і негативні стимули

Позитивні мотиви (довіра й відчуття причетності):

- Інформація про роботу
- Наглядні матеріали (фото “було-стало”)
- Інформація про використання коштів
- **Робота й звіти ревізійної комісії**

Негативні стимули (“страх покарання”):

- Інформування про стан заборгованості і боржників
- Інформація про заходи, вжиті до боржників
- **Рядок у кошторисі на правничу допомогу**

Точки прикладання "інформаційних зусиль"

Погана практика:

- ✗ Не надсилати повідомлень про збори (порушення вимог закону)
- ✗ Приймати рішення "прямо на зборах"
- ✗ "Вірте нам на слово"
- ✗ Не повідомляти про прийняті рішення
- ✗ Не звітувати про хід і наслідки виконання

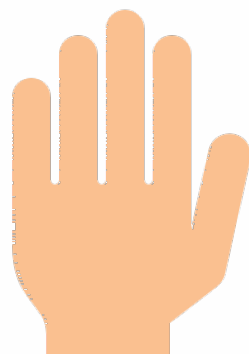
Добра практика:

- ✓ Повідомити всім під розписку / рекомендованим листом + оголошення в під'їздах, соцмережах, чатах
- ✓ Всі ключові питання обговорити до зборів на інформаційних зустрічах
- ✓ Дати кожному співвласнику "в руки" пакет-обґрунтування (навіть якщо "все одно не читають"!)
- ✓ Прийняті рішення/протоколи як мінімум розмістити на дошках оголошень
- ✓ Інформувати: оголошеннями, на розширених засіданнях правління, на наступних загальних зборах

Замість підсумків: кілька порад

- Краще гірка правда, ніж солодка брехня
- Інформаційна робота – спільна робота всіх членів правління
- Інформаційна робота – спільна робота правління і ревізійної комісії
- Навіть найлютішого супротивника є шанс зробити найпалкішим союзником в утриманні спільного майна
- Коли бракує сил/рук/слів – шукайте того, кому не бракує (додаткових "комунікаторів" з числа небайдужих співвласників)

Які ваші дії після вебінару?



Дякую за увагу!