

ОБЛІК ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ В ОБ'ЄДНАННЯХ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі ОСББ) – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їх власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна. ОСББ є неприбутковою організацією. Основним документом, що регулює діяльність ОСББ, є статут.

Організацію ведення бухгалтерського обліку житлового будинку як цілісного майнового комплексу за згодою власників житлових та нежитлових приміщень (у разі створення ОСББ) належить формувати з огляду на такі обставини:

- спосіб управління будинком (самоуправління багатоквартирним будинком чи професійне управління);

- чинні законодавчі норми.

В ролі балансоутримувача найчастіше є структурний підрозділ органу виконавчої влади – фонд (управління) комунального майна чи управління житлово-комунального господарства або його уповноважене житлово-експлуатаційне підприємство. А якщо будинки є об'єктами тільки приватної власності, то балансоутримання цих об'єктів здійснюють ОСББ.

В контексті норм Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 р. № 1875-IV, поняття «балансоутримання» охоплює низку функцій не тільки щодо утримання та відображення відповідного майна житлового комплексу в балансі суб'єкта господарювання за договором з власником майна, а й оформлення бухгалтерської, статистичної та іншої передбаченої законодавством звітності, розрахунки коштів, потрібних для проведення ремонтів та утримання будинку, а також забезпечення управління цим майном і відповідальність за його експлуатацію відповідно до нормативних вимог.

У багатоквартирних будинках частину приміщень приватизовано. Отже, вони не підлягають відображенню в бухгалтерському обліку суб'єктів господарювання як частина цілісного об'єкта нерухомості. Житлові та нежитлові приміщення, які є у власності фізичних чи юридичних осіб, не можуть бути відображені як власні активи ні в балансі ОСББ, ні в балансі управителя, ні в балансі будь-яких організацій, що надають житлово-комунальні послуги.

З огляду на це балансоутримання житлового будинку — це архаїзм. Зокрема, через те, що неможливо передати житловий будинок на баланс. Можна передати лише право управління будинком, а не сам будинок. Водночас треба наголосити, що право професійного управління багатоквартирним будинком як правовий механізм у чинному законодавстві чітко не є відображене і потребує фундаментального опрацювання та уточнень. В іншому разі немає сенсу моделювати оптимальну облікову систему суб'єкта господарювання — управителя житлового будинку.

Порядок передавання житлового комплексу з балансу колишнього балансоутримувача на баланс ОСББ регламентує стаття 11 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року №2866-III. Порядок такого передавання визначає постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”» від 11 жовтня 2002 року № 1521 (надалі – Порядок передачі).

Порядок передачі встановлює процедури передавання житлового комплексу, що належить співвласникам, з балансу колишнього балансоутримувача (житлово-експлуатаційної організації) на баланс об'єднання нового балансоутримувача, а також приймання та передавання житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності. Зокрема документ регулює організаційні питання (як створити комісію, за якою формою і в скількох примірниках скласти акт, які документи до нього додати тощо). Однак вказаний нормативний акт не визначає концептуальних підходів, критеріїв відбору можливих варіантів, методики, етапів і процедур відображення такого передавання в бухгалтерському обліку та облікових документах об'єднання.

Цілком слушно поставало і постає питання про правоспроможність чинних законодавчих норм щодо відображення в бухгалтерському обліку і в балансі ОСББ вартості багатоквартирного житлового будинку разом з часткою приватизованого житлового фонду. Приватизовані житлові та нежитлові приміщення в багатоквартирному будинку належать їхнім власникам на праві власності, що його підтверджує свідоцтво на право власності на квартиру чи приміщення. Натомість переданий у такий спосіб на баланс ОСББ цілісний житловий комплекс разом з прилеглою до нього прибудинковою земельною ділянкою не є його власністю. Таку норму визначає стаття 11 «Утримання житлового

комплексу на баланс» Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», яка встановлює, що ОСББ після набуття статусу юридичної особи може вчиняти такі дії:

- прийняти на власний баланс весь житловий комплекс;
- за договором з попереднім власником залишити його балансоутримувачем усього житлового комплексу або його частини;
- укласти договір з будь-якою юридичною особою, статут якої передбачає можливість провадження такої діяльності, про передавання їй на баланс усього житлового комплексу або його частини.

Рішення про прийняття на баланс основних засобів ухвалюють відповідно до цього закону, інших нормативно-правових актів та статуту об'єднання. Балансоутримувач забезпечує управління житловим комплексом.

Якщо в новозбудованому будинку власники квартир та інших приміщень протягом двох місяців після підписання акту державної приймальної комісії не створюють об'єднання і не приймають на баланс основні засоби, то сільська, селищна чи міська рада може призначити балансоутримувача своїм рішенням. Призначений балансоутримувач здійснює свої повноваження з забезпечення управління будинком до того моменту, коли об'єднання приймає будинок на баланс.

З практики відомо, що більшість ОСББ ведуть позабалансовий облік житлового будинку на субрахунку 025 «Матеріальні цінності довірителя», а його знос відображають на позабалансовому рахунку 09 «Амортизаційні відрахування». Такий обліковий підхід є суперечливим та методологічно неправильним. Однак уповноважені органи державної виконавчої влади досі не виробили й не затвердили методику бухгалтерського обліку житлового будинку. Тож питання методології та методики обліку майнового комплексу залишається дискусійним.

У листі Міністерства фінансів України «Про окремі питання з бухгалтерського обліку» зазначено, що бухгалтерський облік операцій з надходження та вибуття основних засобів, до яких належать і об'єкти житла, регулюють Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000 року № 92, і Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки і господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 19 грудня 2006 року № 1213.

В даних нормативних актах встановлено, що відображаючи операції з прийняття будинків на баланс, вартість цих об'єктів треба відображати за дебетом субрахунку 103 «Будинки та споруди» та кредитом субрахунку 425 «Інший додатковий капітал». З такої рекомендації випливає, що у складі своїх активів ОСББ як неприбуткова організація має обліковувати приватизований житловий будинок, який йому не належить і на який воно не має права власності.

Отже, ОСББ, створене для належного утримання та використання неподільного і загального майна, може бути і балансоутримувачем, і управителем, оскільки управління охоплює балансоутримання за законом. Очевидно, що власник (власники) житлового будинку чи ОСББ (за їхнім дорученням) можуть за певних умов повністю або частково передати своє право балансоутримання іншим особам, наприклад, професійному управителю.