

**ЧЕРКАСОВА**Світлана Олександрівна  
cherckeska@gmail.com

УДК 657:332

**АХМЕТОВА**Марія Фарімівна  
mariakhmetova@gmail.com

# ОБГРУНТУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ЩОДО ОБЛІКУ ТА АУДИТУ ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНOSTІ ОСББ

## SUBSTANTIATION OF METHODOLOGICAL APPROACHES TO RECEIVABLES ACCOUNTING AND AUDITING AT THE CONDOMINIUM

к.е.н., доцент, Одеський  
національний політехнічний  
університетстудент, Одеський національний  
політехнічний університет

*Стаття присвячена визначенню теоретико-методичних засад обліку та аудиту дебіторської заборгованості Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Запропоновані заходи щодо удосконалення обліку та аудиту дебіторської заборгованості розглянутого ОСББ «Білий Будинок».*

*The article is devoted to defining the theoretical and methodological principles of accounting and auditing receivables condominiums. Proposed measures to improve accounting and auditing receivables considered condominiums "White House".*

*Статья посвящена определению теоретико-методических основ учета и аудита дебиторской задолженности Объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД). Предложены мероприятия по усовершенствованию учета и аудита дебиторской задолженности рассматриваемого ОСМД «Белый Дом».*

**Ключові слова:** аудит, облік, дебіторська заборгованість, аналіз, удосконалення

**Ключевые слова:** аудит, учет, дебиторская задолженность, анализ усовершенствование

**Keywords:** audit, accounting, accounts receivable, analysis, improvement

### ВСТУП

Організація обліку та аудиту дебіторської заборгованості на підприємстві будь-якої форми власності має важливе значення, оскільки сприяє упорядкуванню інформації, прозорості та достовірності даних її розрахункових операцій за борговими правами (із дебіторами).

Існує велике розмаїття поглядів науковців на проблему визначення поняття «дебіторська заборгованість». Так, автори фінансового словника Загородній А.Г., Вознюк Г.Л., Смовженко Т.С., дають визначення заборгованості як суми фінансових зобов'язань чи грошового боргу, які підлягають погашенню. Майже ідентичним є поняття заборгованості в економічному словнику, а саме суми невиконаного зобов'язання, несплаченого боргу [1].

Отже, можна визначити, що всі автори розглядають одну і ту саму проблему під різним кутом. На сьогоднішній день набуває особливої актуальності питання щодо обліку та аудиту дебіторської заборгованості на Об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку (далі ОСББ) в умовах її реструктуризації.

**МЕТА РОБОТИ** полягає у визначенні сутності теоретико-методичних підходів щодо обліку та аудиту дебіторської заборгованості ОСББ.

### МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Методологічною та інформаційною базою роботи є наукові праці, матеріали періодичних видань, ресурси Internet, нормативно-правові акти що регулюють діяльність ОСББ, публікації вчених економістів, які відображають результати досліджень з питань обліку та аудиту дебіторської заборгованості.

### РЕЗУЛЬТАТИ

На сьогоднішній день об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) представляють собою неприбуткові організації, що об'єднують власників нерухомого майна з метою управління та забезпечення експлуатації цього комплексу, володіння користування та розпорядження майном. Головним результатом роботи ОСББ в Україні полягає в покращенні якості життя мешканців будинку.

Проблематика визначення теоретико-методичних засад обліку та аудиту дебіторської заборгованості дуже важлива для сучасного існування ОСББ.

Основні методичні підходи щодо регулювання діяльності ОСББ, а саме дебіторської заборгованості (розрахунки з мешканцями дому) – П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість». Основний закон, що регулює діяльність ОСББ це Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [3].

Розглянуте ОСББ «Білий Будинок» – це юридична особа, тому введення бухгалтерського обліку є обов'язковим елементом згідно із Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV і чинними П(С)БО [4].

Об'єднання самостійно визначає порядок управління багатоквартирним будинком і може змінити його в порядку, установленому законом і статутом об'єднання (ст. 12 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. № 2866-III, далі – Закон про ОСББ) [10].

Веденням бухгалтерського обліку займається головний бухгалтер, основні питання щодо існування ОСББ вирішуються на загальних зборах, де визначається голова ОСББ.

Бухгалтерський облік в ОСББ має свої особливості:

- скорочений план рахунків;
- усі доходи спрямовуються на витрати;
- цільове фінансування;
- ОСББ являється неприбутковою установою;
- подає спрощену фінансову звітність.

Отже, ОСББ не має власного капіталу, доходу, тому усі доходи рівні витратам. Для контролю витрат, на початок року створюється кошторис. Усі мешканці можуть приймати участь у діяльності ОСББ [3].

Дебіторська заборгованість в практиці бухгалтерського обліку в ОСББ має широке значення. Основні дебітори в ОСББ – це мешканці. На сьогоднішній день проблематика заборгованості мешканцями набула великого масштабу. Своєчасна виплата усіх розрахунків дає можливість розвиватися ОСББ та підтримувати будинок в гарному стані. Отже, основною причиною виникнення дебіторської заборгованості є погана платіжна дисципліна мешканців будинку. Безвідповідальне ставлення населення до виплат приводить до зростання заборгованості і неможливості проводити заплановані у кошторисі роботи. Із цього страждає частина населення, яка постійно сплачує усі розрахунки.

Крім того, враховуючи специфіку своєї діяльності, ОСББ може і має переважне право накопичувати цільові надходження (створювати фонди) для фінансування витрат, зокрема, в майбутньому. Посилання на п. 17 П(С)БО 15 «Дохід» в частині «визнання доходом отриманого цільового фінансування протягом тих періодів, в яких були зазані витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування», більш доречним є для

суб'єктів господарювання, які здійснюють комерційну діяльність з метою отримання прибутку, знаходячись на загальній системі оподаткування, і одночасно користуються пільгами з податку на прибуток. Тобто, маючи статус неприбуткової організації, для цілей обліку діяльності ОСББ не впливає період виникнення витрат [12].

Нова редакція ПКУ (п. 133.4) звільняє неприбуткові організації від сплати податку на прибуток узагалі, у т.ч. від комерційної діяльності [15]. Тож надходження від орендарів нині також обліковують як цільове фінансування, як зазначалося вище, але важливо пам'ятати про два моменти:

– усі надходження повинні витрачатися на статутні цілі, інакше неприбуткова організація буде виключена з реєстру неприбуткових установ й організацій;

– протягом 2016 року всі ОСББ повинні привести свої статuti у відповідність до нових законодавчих вимог [15].

Цільове фінансування в ОСББ не обкладається також податком на додану вартість, окрім орендної плати в певних випадках. В ОСББ немає об'єкта обкладення ПДВ, якими є, згідно з п. 185.1 ст. 185 ПКУ, операції з поставки товарів (робіт, послуг). ОСББ забезпечують власне функціонування й нікому послуги не надають (окрім послуг із надання в оренду майна) [15].

Надходження в процесі діяльності об'єднання не є доходами від реалізації готової продукції, товарів, робіт або послуг. Основну діяльність ОСББ забезпечують передусім цільове фінансування та цільові надходження. Методологічні основи формування доходів ОСББ визначено П(С)БО 15 «Дохід» [12].

Законодавчо можна проводити реструктуризації дебіторської заборгованості в ОСББ згідно з Законом України «Про реструктуризацію дебіторської заборгованості з квартирної плати про житлово-комунальні послуги спожиті газ та електроенергію» від 2003 р., але на практиці не використовуються ці методи. Основним чинником являється спілкування з мешканцями будинку.

Визначена послідовність дій у процесі реструктуризації дебіторської заборгованості дасть можливість забезпечити належне оперативне управління нею на ОСББ. На ОСББ не можливо відстрочення виплат мешканцями будинку, тому що від постійних виплат залежить робота та існування ОСББ.

Для того щоб поліпшити своєчасний збір внесків, необхідно забезпечення ефективної структури роботи ОСББ та її членів. Співвласники можуть не сплачувати платежі з будь-яких причин: соціальних, психологічних, фінансових. Тому потрібно глибоко аналізувати такі причини, бо це впливає на безперервну роботу організації. Неплатників у ОСББ можна поділити на чотири групи (див. табл. 1).

Групи неплатників ОСББ

Група	Примітки
1	Громадяни, які хочуть платити, але не можуть
2	Громадяни, що можуть платити, але не хочуть
3	Громадяни, котрі можуть і хочуть платити, але не платять вчасно

Отже, можна визначити низку заходів щодо ліквідації цих проблем. Це проводити пояснювальну роботу з мешканцями дому, обґрунтувати чому саме цю суму вони повинні сплатити та на що підуть гроші. Крім того інформувати про обсяг виконаних робіт, про величину нарахувань та якість роботи служби. Окрім цього відправляти квитанції для оплати з датою, індексувати заборгованість з оглядом на офіційний індекс інфляції, інформувати про проведену роботу та надання послуг й про можливість особливої участі у комісії з комунальних послуг.

За рахунок проведення аудиту дебіторської заборгованості ОСББ можна проаналізувати стан дебіторської заборгованості та визначити основні тенденції її змін. Зробити це можна за рахунок залучення або зовнішніх аудиторів (аудиторських фірм) або власними силами ОСББ за рахунок створення контролюючого органу ревізійної комісії.

Склад ревізійної комісії визначається на загальних зборах. Кандидатом в члени ревізійної комісії може бути власник чи співвласник будинку. Це має бути відповідальна особа з вищою освітою. Ревізія повинна проходити не рідше ніж раз в півроку.

Аналіз дебіторської заборгованості допоможе проконтролювати основних боржників, визначити періоди зростання та спаду дебіторської заборгованості та визначити, які моменти впливали на динаміку дебіторської заборгованості.

Так як розглянуте ОСББ «Білий Будинок» використовує тільки ревізійну комісію, доцільно було б таки запропонувати створити службу для проведення зовнішнього контролю, це повинен бути незалежний спеціаліст (незалежний аудитор або аудиторська фірма).

Джерелами інформації для проведення аудиту (внутрішнього або зовнішнього) дебіторської заборгованості в ОСББ є:

- нормативні документи;
- річна та квартальна звітність;
- головна книга;
- реєстри первинного та аналітичного обліку [14].

Процес проведення аудиторської перевірки дебіторської заборгованості на ОСББ має свою певну послідовність, що складається з окремих етапів, які в узагальненому вигляді можна визначити як: підготовчий, проміжний, етап фізичної перевірки, основний і заключний етап. Вважається, що аудитор повинен приступити до виконання аудиту ще до закінчення звітного періоду, який буде перевірятися.

В результаті досліджень визначено, що існуючий процес обліку та аудиту дебіторської заборгованості ОСББ «Білий Будинок» на сьогоднішній день являється недосконалим, оскільки:

– не існує конкретних П(С)БО для діяльності ОСББ;

– не має внутрішнього та зовнішнього аудиту;

– не проводиться реструктуризація дебіторської заборгованості;

– не проводиться контроль дебіторської заборгованості.

При цьому запропоновано комплекс заходів щодо удосконалення обліку та аудиту дебіторської заборгованості розглянутого ОСББ «Білий Будинок»:

– впровадження системи контролю за фінансовим станом дебіторів та величини дебіторської заборгованості ОСББ;

– впровадження системи моніторингу стану та змін в структурі дебіторської заборгованості;

– відкриття субрахунків для цільового фінансування ОСББ;

– формування політики «розстрочки платежів»;

– залучення юриста з метою вирішення проблемних питань в сфері дебіторської заборгованості;

– запровадження механізмів реструктуризації дебіторської заборгованості.

Таким чином, запропоновані заходи щодо удосконалення обліку та аудиту дебіторської заборгованості розглянутого ОСББ «Білий Будинок» дозволять більш раціонально організувати синтетичний й аналітичний облік дебіторської заборгованості, проводити ще більш детальний аналіз змін її величини та структури в рамках формування системи моніторингу відповідних показників. Також доцільно здійснити залучення юриста по роботі з боржниками.

Слід зазначити, що утримання будинку і прибудинкової території та управління будинком ОСББ здійснюють власними силами. Для ОСББ як для неприбуткової організації, основна діяльність полягає в проведенні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території, сприяння в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних із діяльністю об'єднання.

Отже, основними організаційними заходами щодо удосконалення обліку та аудиту дебіторської заборгованості ОСББ являється постійний контроль фінансової звітності, контроль боржників, аналіз фінансового стану дебіторів та спілкування з мешканцями дома. Голова ОСББ чи юрист повинні зрозуміти настрій мешканця та визначити причину невиклат та боргу. При цьому проведення ремонтних робіт, модернізація приміщення, своєчасне вирішення



технічних питань об'єднання, приводить до ефективного функціонування ОСББ.

### ВИСНОВКИ

Визначення теоретико-методичних заходів щодо удосконалення обліку та аудиту дебіторської заборгованості є невід'ємною складовою для будь-якого об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. При цьому багато аспектів обліку та аудиту дебіторської заборгованості ОСББ контролюються законодавчо. Але законодавча база не враховує багато чинників. При цьому контроль дебіторської заборгованості ОСББ повинен проходити на постійній основі, бо це впливає на роботу ОСББ.

ОСББ може організовувати ревізійну комісію чи наймати аудитора. Головне, щоб перевірка проходила не рідше одного разу у півроку. Кожен з членів ОСББ може пропонувати практичні посади щодо діяльності ОСББ.

Зазначено, що в сучасних умовах ефективним методом боротьби з дебіторською заборгованістю мешканців ОСББ є залучення юриста, внутрішній аудит та здійснення контролю заборгованості за кожним мешканцем. Юрист по роботі з мешканцями будинку, з питань боргу за виплатами, може юридично впливати на регулювання виплат мешканцями ОСББ, спілкуватися з мешканцями будинку та контролювати судові позови та працювати разом з бухгалтером. Головний бухгалтер повинен вести таблицю контролю виплат по рахункам, та вчасно інформувати про заборгованості членів ОСББ, голову об'єднання та юриста. З метою проведення внутрішнього аудиту ОСББ може залучати аудиторську службу або наймати внутрішніх аудиторів. У ході діяльності, аудитор проводить звичайні заходи та перевірки. На ОСББ рекомендовано проводити аудит, один раз на рік та підпорядковуватися керівництву ОСББ. Рекомендовано проводити внутрішній аудит для належної якості роботи об'єднання.

Отже, подальші дослідження в рамках визначеної проблематики потребують обґрунтування організаційних засад щодо обліково-аналітичного й контрольного забезпечення управління дебіторською заборгованості ОСББ з метою її реструктуризації.

### Список використаних джерел

1. Гура Н.О. Облік у житлово-комунальному господарстві: теорія і практика: [монографія] / Н.О. Гура – К.: Знання, 2006. – 351 с.
2. Гура Н.О. Розвиток системи обліку в житлово-комунальному господарстві [Текст]: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук : спец. 08.00.09 – Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності) / Гура. – Київ: КНУ, 2009. – 27 с.
3. Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” № 417-VIII від 06.07.2016 (зі змінами та доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

4. Закон України “Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні” № 996-XIV від 16.07.1999 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/996-14>.

5. Закон України “Про житлово-комунальні послуги” № 1875-IV від 01.01.2016 (зі змінами та доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>.

6. Закон України “Про аудиторську діяльність” № 140-V від 14.09.2006 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3125-12>.

7. Закон України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” № 417-VIII від 14.05.2015 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

8. Інструкція “Про застосування плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій” № 291 від 30.11.1999 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99>.

9. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» № 755-IV від 15.05.2003 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/755-15>.

10. Закон України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” №2866-III, від 29.11.2001 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.

11. Наказ Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя» № 141, від 27.08.2003 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03>.

12. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід» № 290 від 29.11.1999 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99>.

13. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 25 «Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва» № 39 від 25.02.2000 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z016100>.

14. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 10 «Дебіторська заборгованість» № 237 від 08.10.99 р. (зі змінами і доповненнями): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0725-99>.

15. Податковий кодекс України – Офіційний документ ВРУ № 2755-VI від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.