

Саркісова К. М.,
*аспірант НДЕІ Міністерства економічного
розвитку і торгівлі України,
перший заступник директора,
КП «Центр обслуговування споживачів Шевченківського району»*

ОБЛІКОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЕКСПЛУАТАЦІЄЮ БУДІВЕЛЬНИХ ОБ'ЄКТІВ

Першим серйозним кроком на шляху до впровадження реальних механізмів управління житловими будинками стало ухвалення законодавства України, яке регулює порядок створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Зокрема, відповідно до ст. 4 Закону «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ОСББ — це юридична особа, що її створили власники житлових та не житлових приміщень з метою сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Сучасний багатоквартирний житловий будинок є неоднорідним за структурою власності об'єктом нерухомості. Власник кожного окремого приміщення опікується ним самостійно. А об'єктом управління в разі управління будинком загалом є лише спільне майно. Спільним майном, оскільки воно належить власникам окремих приміщень у багатоквартирному будинку на праві спільної власності, вважають такі частини майнового комплексу:

- коридори, сходи та міжквартирні сходові клітки;
- технічні поверхи, горища та підвали з розміщеними в них інженерними комунікаціями;
- ліфти, ліфтові та інші шахти;
- інше обладнання, яке обслуговує більше ніж одне приміщення в будинку (зокрема технічні підвали);
- покрівля;
- огорожувальні конструкції та конструкції-носії в будинку;
- механічне, електричне, санітарно-технічне та інше обладнання ззовні або всередині будинку, яке обслуговує більше ніж одне приміщення в будинку;
- прибудинкова територія — земельна ділянка, на якій стоїть будинок, з елементами озеленення та благоустрою;
- інші об'єкти, призначені для обслуговування, експлуатації та благоустрою цього будинку й розміщені на прибудинковій території.

Управління житловим будинком здійснює ОСББ як юридична особа (неприбуткова організація, яку створили власники житлових та не житлових приміщень у будинку), порядок передавання житлового комплексу з балансу колишнього балансоутримувача на баланс ОСББ регламентує ст. 11 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Порядок такого передавання визначає постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (№ 1521 від 11 жовтня 2002 року, зі змінами).

Цілком слушно поставало і постає питання про правосильність чинних законодавчих норм щодо відображення в бухгалтерському обліку і в балансі неприбуткової організації (ОСББ) вартості багатоквартирного житлового будинку, разом з часткою приватизованого житлового фонду. Приватизовані житлові та не житлові приміщення в багатоквартирному будинку належать їхнім власникам на праві власності, що його підтверджує свідоцтво на право власності на квартиру чи приміщення.

З практики відомо, що більшість ОСББ ведуть позабалансовий облік житлового будинку на субрахунок 025 «Майно в довірчому управлінні», а його знос відображають на позабалансовому рахунку 09 «Амортизаційні відрахування». Уповноважені органи державної виконавчої влади досі не виробили й не затвердили методики бухгалтерського обліку житлового будинку. Тож питання методології та методики обліку майнового комплексу залишається дискусійним.

Багатоквартирний будинок, побудований за кошти інвесторів, або в якому є квартири, що належать приватним власникам (у т. ч. приватизовані), має обліковуватися на балансі або в ОСББ, або в іншого балансоутримувача. Неврегульованість питань, пов'язаних з обліком і оподаткуванням житлового будівництва, призводить до різного трактування і відображення в обліку підприємств комунальної власності об'єктів житла, що належать співвласникам. Балансоутримання передбачає обов'язкове нарахування амортизації на такі об'єкти, яке здійснюється в порядку, викладеному у п. 23 та п. 30 П(С)БО 7 «Основні засоби» (висновок Міністерства щодо непоширення П(С)БО 7 на такі об'єкти, на нашу думку, не ґрунтується на чинному законодавстві).

Враховуючи вищезазначене, необхідно запровадити єдину методологію ведення бухгалтерського обліку об'єктів житлового фонду та методику нарахування амортизації.