

УДК 65.052

Л. Ф. Соколенко,  
к. е. н., доцент кафедри бізнес-економіки та адміністрування,  
Сумський державний педагогічний університет імені А. С. Макаренка, м. Суми  
ORCID ID:0000-0002-4608-8963

DOI: 10.32702/2306-6792.2019.22.37

## ОБЛІК В КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЯХ СФЕРИ ЖКГ

L. Sokolenko,  
PhD in Economics, Associate Professor business economics and administration,  
Sumy State Pedagogical University named after AS Makarenko, Sumy

### ACCOUNTING IN THE MANAGEMENT COMPANIES OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Автором розглянуто особливості здійснення обліку в керуючих компаніях сфери житлово-комунальної галузі на різних етапах формування інформаційних потоків. Розглянуто детально комп'ютеризовані програми з обліку всієї необхідної інформації окремо по кожному будинку, що дозволяє постійно здійснювати моніторинг фактологічної, фінансової та технічної інформації, прогнозування витрат майбутніх періодів, надходження платежів та погашення боргів. Також наголошено на важливості коректного ведення обліку особових рахунків з врахуванням наявних пільг та субсидій. Автором наголошено, що з метою оптимізації таких програм, які на початковому етапі створювалися виключно для ОСББ, було внесено відповідні корегування авторами програм для ефективного використання їх керуючими компаніями. Акцентовано увагу на необхідності організовувати аналітичний облік доходів з врахування виду наданої послуги та її складової.

The author considers the peculiarities of accounting in the management companies of the housing and communal sector at different stages of information flow formation. The computerized programs for accounting of all the necessary information separately for each house are considered, which allows monitoring factual, financial and technical information, forecast of expenses of future periods, payments and repayment of debts. The importance of proper accounting of personal accounts, taking into account available benefits and subsidies, was also emphasized. The author noted that the organization and methodology of accounting in housing and communal services is largely due to the peculiarities of this sector of the economy. Accordingly, enterprises providing housing and communal services have specific problems of cost accounting ? the need to determine not only production, but also the full cost of services, settlements between utilities. The author emphasized that in order to optimize these programs, which were originally created exclusively for condominiums, the authors of the programs for effective use and the management companies made appropriate adjustments. Special attention is paid to the need to organize analytical accounting of revenues, taking into account the type of provided service and its component. In order to optimize the management costs, it is advisable to make an estimate that allows one to keep track of expenses and make changes as needed. Management company, which has qualified accounting, cannot have a negative financial result of its activities. At the same time, the possible causes of unprofitability of the management companies are analyzed. The importance of accounting and controlling of the planning and execution of major structural repairs is emphasized. The expediency of accounting for apartment buildings that are serviced on off-balance sheet accounts stands out separately. The features of accounting are considered on condition that the management

company is an intermediary (agent) and provides only administrative services. Attention is drawn to the fact that, together with the qualified accounting, the activities of the management company in the housing and communal sector will have a dynamically increasing income and high efficiency of the activity as a whole.

*Ключові слова: житлово-комунальне господарство, комунальні послуги, тарифи, витрати, статті витрат, калькулювання вартості одиниці послуг.*

*Key words: housing and communal services, community facilities, tariffs, expenses, expense items, cost accounting of unit of services.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Завдяки функціонуванню сектору житлово-комунального господарства здійснюється життєзабезпеченість населення та промисловості, від чого залежить ефективність їх діяльності. Розвиток житлово-комунальної сфери впливає також і на життєдіяльність підприємств та виконання ними виробничої програми.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання достовірного та своєчасного обліково-аналітичного забезпечення прийняття управлінських рішень у житлово-комунальних організаціях вивчалися у працях Головченко О.О. [1], Лега Ю.Г. [2], Лебедева М.І. [3], Монастирської Т.Б. [4] та ін. Проте питання інформаційно-аналітичного забезпечення в альтернативних організаціях з обслуговування житлового фонду, до яких можна віднести керуючі компанії, потребують детального вивчення.

## МЕТА СТАТТІ

Метою статті є аналіз підходів до ведення бухгалтерського обліку в керуючих компаніях житлово-комунального господарства.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

У Законі "Про житлово-комунальні послуги" вперше в історії законодавства у сфері житлово-комунального господарства визначено такий вид житлово-комунальних послуг, як послуги з управління будинком.

Практично в усіх країнах Європи управління й утримання житла здійснюють приватні житлові управлінські компанії. В нашій державі тільки починає зароджуватись цей досвід. Його мета — кваліфіковано здійснювати управління житловим фондом для забезпечення його якісного утримання, обслуговування, поточного ремонту, належного санітарного стану прибудинкових територій.

Суб'єктами обліку у сфері обслуговування житла є прибуткові (керуюча компанія, служба єдиного замовника, приватні чи комунальні ЖЕКи) та неприбуткові (ОСББ, КВК) організації, які визначають особливості бухгалтерського обліку. Об'єктами обліку є господарські засоби (активи), джерела їх утворення (пасиви: капітал та зобов'язання), господарські операції (витрати, доходи, результати), що визначає логіку дослідження [3].

Постійний процес обліку, побудований на єдиній основі в межах підприємства, призначений для надання менеджерам різних рівнів інформації, необхідної для ефективного управління. Однією з функцій бухгалтерського обліку є контроль, який полягає у забезпеченні здійснення контролю за діяльністю підприємства для швидкого усунення виявлених відхилень та помилок та подальшого вибору правильного напрямку його ведення. Ця функція забезпечує моніторинг безпеки, доступності та переміщення майна підприємств, правильності та своєчасності розрахунків з державою та іншими суб'єктами господарювання [5].

Здійснення обліку в керуючих компаніях має ґрунтуватися на основоположних принципах, визначених законодавством України. Проте застосування окремих принципів має свої особливості, зокрема: безперервності діяльності; автономності; принцип періодичності; історичної (фактичної) собівартості; обачності; нарахування та відповідності доходів і витрат; послідовності; превалювання змісту над формою; єдиного грошового вимірника.

Враховуючи те, що облік в керуючих компаніях є діяльністю з послідовним процесом переробки даних в інформацію, придатну для управління та прийняття рішень, використовуються різні методи в залежності від етапів формування інформаційних потоків: 1 етап — хронологічне і постійне в часі систематичне спостереження за об'єктами обліку — через документування та інвентаризацію; 2 етап — вимірювання величини господарських засобів та

джерел їх формування, господарських процесів та їх результатів — через оцінку і калькулювання в єдиний грошовий вимірник; 3 етап — реєстрація та класифікація даних про зміни об'єктів обліку з метою їх систематизації за видами через подвійне їх відображення на рахунках бухгалтерського обліку; 4 етап — узагальнення інформації з метою складання бухгалтерського балансу та іншої звітності [2].

Систематизації та впорядкуванню системи обліку діяльності керуючих компаній сприятиме формування бази даних "Будинок", що міститиме таку інформацію: характеристика будинку (кількість квартир, площа, стан інженерного обладнання, зношеність будинку, архів записів з камер спостереження за окремими об'єктами будинку), мешканці (ПІБ, дата народження, місце роботи, зареєстровані, фактично проживаючі, соціальний статус, наявність пільг), фінансові показники (рівень платежів за квартирами, послугами, наявність заборгованостей, розрахунки з постачальниками послуг), постачальники послуг (найменування, юридична адреса, стан договірної бази), організаційно-правова база (склад правління, статут, розпорядчі документи, наймані працівники). Використання запропонованої бази даних дозволить здійснювати моніторинг поточного стану будинку та прибудинкової території в розрізі фактологічної, фінансової та технічної інформації, прогнозування витрат майбутніх періодів, надходження платежів та погашення боргів. База даних "Будинок" може стати дієвим інструментом антикризового управління, дозволяючи своєчасно виявляти індикатор критичної ситуації та запобігати виникненню кризових ситуацій [4].

Особливу увагу під час вибору програмного забезпечення для підприємств ЖКГ приділяють можливості коректно вести облік особових рахунків з урахуванням пільг, субсидій, можливостей сповіщення споживачів послуг, звітність та друковані форми довідок, вести нарахування послуг з урахуванням власної специфіки. Щоб програма була максимально простою в опануванні та зі швидким стартом. Прикладна програма Облік SaaS (Конфігурація ЖКГ) є повнофункціональною версією для ведення обліку і складання звітності для житлово-експлуатаційних і керуючих компаній та максимально відповідає усім зазначеним вище, вимогам.

Користувачі мають повний контроль над особовим рахунком. Будь-які операції в картотці особового рахунку. Внесення готівки до каси можливо з використанням фіскального

реєстратора, за допомогою документа "чек ккм". Якщо потрібно скласти договір реструктуризації боргу, то це також можливо. Система може розрахувати суму щомісячного платежу та виводити її в квитанціях.

Аналітичний облік доходів, витрат повинен бути організований за видами послуг і їх складових. Відсутність такого обліку не дозволяє здійснювати контроль за фінансово-господарською діяльністю керуючої організації. Беручи до уваги той факт, що платежі населення розмежовуються за видами житлово-комунальних послуг, а також, що подальше забезпечення такими послугами залежить від своєчасності платежів ресурсопостачальних організацій, підрядників, у керуючій компанії повинен бути затверджений бюджет, що розкриває формування доходів і витрат, а також застосовуватися відповідні засоби контролю за його виконанням. По видатках на управління повинен бути складений кошторис витрат у межах затвердженого доходу (тобто затвердженого власником розміру плати в договорі управління). Має місце певний взаємозв'язок між даними аналітичного обліку доходів, витрат, кошторису і бюджету. У разі відступу від бюджету потрібно вживати належні заходи.

Таким чином, керуюча компанія, будучи комерційною організацією, за умови дотримання нормативних правових актів не може мати негативний фінансовий результат у частині продажів. На перший погляд, збиток керуючої компанії може мати місце з наступних причин. По-перше, перевищення витрат на адміністративно-адміністративний апарат розміру плати за управління багатоквартирним будинком затвердженого в договорі управління з власниками приміщень. По-друге, перевищення фактичних витрат на поточний ремонт, розміру плати за нього.

У разі більш глибокого вивчення специфіки діяльності керуючих компаній і її впливу на облік і формування показників в бухгалтерській звітності необхідно розглянути питання, що стосуються формування плати, в тому числі плати за управління житловим фондом. Доходи керуючої організації, а також розрахунки з власниками приміщень здебільшого формуються на основі тарифів. Виняток становить плата в частині капітального ремонту та послуг на управління. Розмір плати на капітальний ремонт затверджується рішенням власників приміщень, що оформляється відповідним протоколом, водночас повинні мати місце кошторис видатків, перелік об'єктів, робіт, терміни їх проведення. У керуючій компанії пови-

нен бути затверджений титул на перегляд і поточний ремонт. У разі, коли укладено договір соціального найму, фінансування таких витрат здійснює власник житлового фонду.

Аналізуючи склад житлової послуги, можна виділити особливість відносин, що виникають у частині плати на капітальний ремонт. Він проводиться з певною періодичністю (більше одного року), отже, повинен бути організований облік накопичення коштів, тобто їх резервування, для фінансування робіт у майбутньому, а також забезпечено цільове використання коштів, з наданням відповідного звіту власникам приміщень.

Необхідність окремого обліку таких коштів обумовлена такими факторами як свобода вибору керуючої компанії, форми управління. У разі виходу з управління керуючої компанії, остання зобов'язана передати технічну, іншу документацію відповідному наступнику, а також накопичену суму з капітального ремонту, зобов'язання виконання, якого ще не настали, проте збір платежів здійснювався. В зв'язку з такою особливістю виникає питання про те, яким чином слід враховувати кошти капітального ремонту. Зауважимо, що відсутність обліку накопичення засобів для проведення капітального ремонту призводить до необгрунтованого формування фінансового результату (прибутку або збитку) керуючої компанії з таких причин. Капітальний ремонт проводиться з певною періодичністю, в межах накопичених коштів протягом тривалого періоду (більше року). Водночас плата за житлову і комунальну послугу включає плату з капітального ремонту, і, як правило, формує її доходи, витрати, що визначаються на основі актів, в тому числі по виконаним ремонтним роботам. Має місце ситуація, коли доходи приймаються до обліку рівномірно, а витрати в частині капітального ремонту — тільки за фактом їх виконання, відповідно до графіка його проведення.

За будь-якої організації обліку коштів на капітальний ремонт керуюча компанія не може мати ні прибутку, ані збитку в частині житлової послуги, за винятком плати за управління, а також тієї послуги, яку вона виконує власними силами, без залучення підрядних організацій.

Керуюча компанія повинна вести облік багатоквартирних будинків, що знаходяться на її обслуговуванні, на позабалансових рахунках. Ця інформація характеризує масштаб її діяльності, а також може бути використана для застосування відповідних засобів контролю.

Послуги з водопостачання, водовідведення, газу та електричної енергії надаються протя-

гом усього календарного року, за винятком аварійних ситуацій, проведення планово-попереджувальних ремонтних робіт. За цей період проводиться перерахунок. Однак послуга з теплової енергії на опалення надається тільки в опалювальний сезон, отже, і плата за таку послугу повинна стягуватися в цей же період. Така умова дотримуватиметься, якщо приміщення обладнані приладами обліку.

На сьогодні не всі приміщення житлового, нежитлового фонду обладнані приладами індивідуального або загального (квартирного) обліку холодної води, гарячої води, стічних побутових вод, газу та електричної енергії, а також теплової енергії на опалення. У зв'язку з цим більшість власників приміщень здійснюють плату за комунальні послуги виходячи з нормативів споживання. Для рівномірного її внесення платіж визначається, виходячи з середньомісячної кількості споживання теплової енергії на опалення, і включається в платіжні документи, що надаються власникам приміщень.

Далі розглянемо особливості обліку за умови, що керуюча компанія є посередником (агентом), а також не надає житлові послуги власними силами, за винятком послуги управління. В цьому випадку платежі, що надходять у рахунок оплати житлової та комунальної послуг, підлягають відображенню на рахунках обліку розрахунків, за винятком плати за управління, яка є доходом керуючої компанії. Витрати на утримання її адміністративно-управлінського апарату будуть формувати витрати, які повинні здійснюватися на основі затвердженого кошторису, в межах доходів керуючої компанії. Зіставлення доходів і витрат визначається фінансовий результат.

З огляду на особливість діяльності керуючої компанії, негативний фінансовий результат не може мати місце. Негативний фінансовий результат свідчить про недотримання кошторису витрат, нецільове використання коштів. Облік розрахунків по житловій та комунальній послугі повинен бути організований за видами послуг власникам приміщень, ресурсопоточальним організаціям, підрядникам. Для цих цілей повинен бути визначений бухгалтерський рахунок, з використанням якого можна організувати облік за видами послуг, багатоквартирним домівках.

## **ВИСНОВКИ**

Організація і методика бухгалтерського обліку в ЖКГ значною мірою обумовлена особливостями цієї галузі економіки. На підприєм-



ствах, які надають житлово-комунальні послуги, мають місце специфічні проблеми обліку витрат — необхідність визначення не лише виробничої, а й повної собівартості послуг, взаєморозрахунками між підприємствами ЖКГ. У зв'язку з цим, у подальшому варто звернути увагу на оптимізацію процесу обліку в керуючих компаніях в сфері ЖКГ.

#### Література:

1. Головченко О.О. Галузеві характеристики житлово-комунального господарства, що принципово впливають на побудову інформаційних систем обліку та контролю / О.О. Головченко, Н.Ю. Головченко // Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки: зб. наук. пр. — Кропивницький: ЦНТУ, 2017. Вип. 31. С. 189—196.

2. Лега Ю.Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю.Г. Лега, Т.М. Качала. — Черкаси: ЧДТУ, 2013. 219 с.

3. Лебедєв М.І. Житлова політика України в умовах ринкових перетворень / М.І. Лебедєв. — Київ: Знання, 2010. 125 с.

4. Монастирська Т.Б. Інформаційне забезпечення управління альтернативних форм обслуговування житлового фонду: клієнт орієнтований підхід [Текст] / Т.Б. Монастирська // Економічний аналіз: зб. наук. праць / Тернопільський національний економічний університет. — Тернопіль: Видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету "Економічна думка", 2015. Том 21. № 2. С. 284—291.

5. Sokolenko L. Off-balance accounting in the modern information system of an enterprise / N. Klymenko, O. Nosovets, L. Sokolenko, O. Hryshchenko, T. PISOCHENKO // Academy of Accounting and Financial Studies Journal. Volume 23. Special Issue 2. 2019, PP. 1—6.

#### References:

1. Holovchenko, O. O. (2017), "Sectoral characteristics of housing and communal services, which fundamentally influence the construction of information systems of accounting and control", Naukovi pratsi Kirovohrads'koho natsionalnoho tekhnichnoho universytetu. Ekonomichni nauky: zb. nauk. Pr., vol. 31. pp. 189—196.

2. Leha, Yu. H. (2013), Vdoskonalennia upravlinnia zhytlovo-komunalnym kompleksom Ukrainy v suchasnykh umovakh rozvytku natsionalnoi ekonomiky [Improving the management of

the housing and communal complex of Ukraine in the current conditions of development of the national economy], ChDTU, Cherkasy, Ukraine.

3. Liebidiev, M. I. (2010), Zhytlova polityka Ukrainy v umovakh rynkovykh peretvoren [Housing policy of Ukraine in the conditions of market transformations], Znannia, Kyiv, Ukraine.

4. Monastyr'ska, T. B. (2015), " Management Information for Alternative Housing Servicing: Customer-Centered Approach ", Ekonomichnyi analiz: zb. nauk. Prats. Ternopil'skyi natsionalnyi ekonomichnyi universytet, vol. 21, no. 2, pp. 284—291.

5. Sokolenko, L. Klymenko, N. Nosovets, O. Hryshchenko, O. and PISOCHENKO, T. (2019), "Off-balance accounting in the modern information system of an enterprise", Academy of Accounting and Financial Studies Journal, vol. 23, Special Issue 2, pp. 1—6.

Стаття надійшла до редакції 06.11.2019 р.

# ІНВЕСТИЦІЇ:

## ПРАКТИКА ТА ДОСВІД

[www.investplan.com.ua](http://www.investplan.com.ua)



Виходить 24 рази на рік

**Видання включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІКИ та ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**

Передплатний індекс: 23892