

РОЗДІЛ 8 БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, АНАЛІЗ ТА АУДИТ

УДК 657.1

Гуменюк А. Ф.

Хмельницький національний університет

СИСТЕМАТИЗАЦІЯ ТА ГРУПУВАННЯ ВІДНОВЛЮВАЛЬНИХ РОБІТ ОСНОВНИХ ЗАСОБІВ В ОБЛІКОВІЙ ПРАКТИЦІ УПРАВЛЯЮЧИХ МУНІЦИПАЛЬНИХ ТА КЕРУЮЧИХ КОМПАНІЙ

У цій публікації висвітлено деякі положення щодо систематизації відновлювальних робіт в обліку основних засобів в практиці управляючих муніципальних та керуючих компаній. Розглянуто класифікацію поліпшувальних та ремонтних робіт щодо житлового фонду, прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою. Досліджено групування поліпшень транспортних засобів, які перебувають в експлуатації означених суб'єктів господарювання.

Ключові слова: управляючі муніципальні компанії, керуючі компанії, житловий фонд, прибудинкові території та об'єкти зовнішнього благоустрою, відновлювальні роботи.

Постановка проблеми. Житлово-комунальна сфера нині в Україні перебуває на стадії радикального реформування, оскільки із введенням в дію норм нового закону вже з червня 2018 виникло ряд складностей в їх реалізації. Так, з 10 червня 2018 року люди мають змогу самим обирати самостійно керуючих [1]. Відбувається демонополізація ринку управління житлом. Посеред глобальних питань зміни підходів до управління майном не менш важливими залишаються питання оптимізації облікових процес, зокрема і щодо відновлення основних засобів та систематизації відновлювальних робіт в практиці управляючих муніципальних компаній та керуючих компаній.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання обліку основних засобів та їх відновлення в житлово-комунальній сфері є об'єктом зацікавленості багатьох науковців, що знаходить своє відображення у працях таких фахівців в даній галузі, як Гури Н., Пархоменка В., Лисенко Н., Головченко Н., Чалого І., Грачової Р. та ін.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Питання систематизації та групування відновлювальних робіт основних засобів управляючими муніципальними компаніями та керуючими компаніями є не повністю дослідженим, оскільки функції управління майном в нашій країні є новими нормами законодавства. Крім того, у новостворених управляючих муніципальних компаніях та керуючих компаній брак нового облікового персоналу, тому залучаються фахівці попередників – житлово-експлуатаційних контор. Відтак, досліджуване питання має визначену актуальність, оскільки слід розглядати облікові аспекти вже під іншим кутом.

Мета статті. Метою статті є висвітлення основних відновлювальних робіт в обліку основних засобів управляючих муніципальних компаній та керуючих компаній щодо житлового фонду, прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою, дорожніх транспортних засобів в розрізі робіт, що підтримують їх в робочому стані та поліпшують якісні характеристики.

Виклад основного матеріалу. Щоденна діяльність управляючих муніципальних та керуючих компаній переповнена множиною проблемних питань, які слід правильно відображати в обліку. До них можна віднести облік витрат на відновлення основних засобів – підтримання у робочому стані

та їх поліпшення, а відтак слід визначити конкретний перелік робіт щодо понесення таких витрат.

Доцільно роз'яснити особливості складу поліпшувальних та ремонтних робіт в розрізі житлового фонду, прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою (наприклад, дитячих майданчиків) та дорожньо-транспортних засобів, якими користуються управлінські компанії у господарській діяльності, оскільки саме зазначені об'єкти основних засобів складають лівову частку в їх загальному обсязі.

Що стосується житлового фонду, то його відновлення традиційно характеризується поліпшувальними та ремонтними роботами. Так, відповідно до листа Державного комітету України з будівництва та архітектури №7/7-401 [6, с. 23]:

– капітальний ремонт приміщень (тотожно здійсненню витрат на поліпшення об'єкта основних засобів або витрат, що збільшують майбутні економічні вигоди [2]) передбачає комплекс ремонтно-будівельних робіт, який пов'язаний із заміною, відновленням і модернізацією конструкцій і обладнання приміщень у зв'язку з їх фізичним зносом і зруйнованістю, покращенням експлуатаційних показників, а також покращенням планування приміщень і благоустрою територій без зміни будівельних габаритів об'єкта відновлень;

– під поточним ремонтом (здійснення витрат на підтримання об'єкта основних засобів у робочому стані або витрат, що підтримують первісно очікувані економічні вигоди [2]) розуміють комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Якщо будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що відносяться до капітального ремонту.

Згідно Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій №76 [4], Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд №150 [5] систематизуємо види ремонтних робіт щодо житлових будинках та інших приміщеннях житлового фонду в табл. 1.

По аналогії наведемо систематизований перелік поліпшувальних робіт щодо житлового фонду (табл. 2).

Таблиця 1

Систематизований перелік ремонтних робіт щодо житлового фонду

Види робіт, що підтримують житлові приміщення у робочому стані	Аналітичний склад
1. Санітарне обслуговування	1.1. Вологе підмітання сходових площадок і маршів, місць перед камерами сміттепроводів. 1.2. Прибирання входів в під'їзд, очищення металевих решіток приямків. 1.3. Сухе підмітання кабіни ліфта. 1.4. Очищення підвалів і горищ від сміття з видаленням сторонніх предметів. 1.5. Прибирання сміттеприймальних камер (очищення) видалення сміття із камер, переміщення до місця вивезення. 1.6. Дезинфекція всіх стволів сміттепроводів і сміттекамер. 1.7. Дератизація та дезінсекція.
2. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення і зливової каналізації	2.1. Промивка систем (згідно графіка). 2.2. Обслуговування засувки, кранів, вентилів, інженерних вводів. 2.3. Профілактичний ремонт систем.
3. Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинків	3.1. Заміна засувки, пробко-сальникових кранів, вентилів. 3.2. Заміна водостічних труб, жолобів та звівів. 3.3. Заміна водопровідних труб, труб систем центрального опалення. 3.4. Ремонт елеваторних вузлів, зливової каналізації, каналізаційних труб. 3.5. Ремонт покрівлі, швів зовнішніх стін панельних будинків. 3.6. Ремонт систем холодного та гарячого водопостачання, теплоізоляції. 3.7. Ремонт електрообладнання. 3.8. Ремонт цоколів, входних дверей та вікон. 3.9. Ремонт під'їздів. 3.10. Фарбування газових вводів. 3.11. Утеплення, ущільнення дверей, застіблення вікон.
4. Утримання горищ та технічних поверхів, підвалів та технічних підвалів	4.1. Прибирання. 4.2. Підтримання загального технічного вигляду.
5. Технічне обслуговування ліфтів, забезпечення електроенергії для ліфтів	5.1. Профілактичний ремонт. 5.2. Підведення електропроводки, її огляд та лагодження.
6. Освітлення місць загального користування, підвалів	6.1. Заміна лампочок. 6.2. Лагодження та заміна електропроводки.
7. Технічний огляд житлових будинків (Технічний нагляд)	7.1. Плановий (загальний, профілактичний). 7.2. Позаплановий (аварійний).

Джерело: [4-5]

Таблиця 2

Систематизований перелік поліпшувальних робіт щодо житлового фонду

Види робіт, що поліпшують житлові приміщення	Аналітичний склад
1. Поліпшувальні штукатурні та малярні роботи	1.1. Відновлення ліпних деталей. 1.2. Штукатурення стін та стель наново. 1.3. Олійне фарбування. 1.4. Оббивання стін та стель сухою штукатуркою. 1.5. Відновлення або заміна облицювання стін тощо.
2. Роботи щодо системи центрального опалення та вентиляції, водопроводу та каналізації, гарячого водопостачання	2.1. Установлення. 2.2. Заміна. 2.3. Відновлення або улаштування. 2.4. Будівельні роботи.
3. Роботи капітального характеру щодо житлового фонду	3.1. Фундаментів (часткове (до 15%) або повне перемуровання та підсилення, улаштування заміна). 3.2. Стін та фасадів будівель (мурування, перемуровання, укріплення, забивання тріщин, відновлення шару гідроізоляції, пробивання отворів (понад 0,05 кв. м), повна чи часткова заміна, розбирання існуючих внутрішніх стін, підсилення, відновлення зовнішньої штукатурки, заміна несучих та захисних конструкцій). 3.3. Дахів та покрівель (заміна, улаштування, перебудова, перемуровання, покриття покрівельними матеріалами). 3.4. Перегородок (розбирання та встановлення нових, підсилення звукоізоляції, перестановка, заміна). 3.5. Прорізів (заміна, встановлення, пробивання нових та розширення існуючих віконних рам, дверних полотен). 3.6. Перекриттів та підлоги (заміна, перестилання, улаштування нових перекриттів, поновлення бетонної основи, торкретування залізобетонних перекриттів при їх ушкодженнях). 3.7. Сходів та балконів (заміна, відновлення, улаштування, повне перекидання сходових площадок, маршів).
4. Роботи щодо гідроізоляції підвальних приміщень	4.1. Улаштування та ремонт. 4.2. Часткове або повне перемуровання.
5. Роботи щодо ліфтів	5.1. Повна або часткова заміна основних вузлів, їх демонтаж та монтаж. 5.2. Роботи з модернізації. 5.3. Автоматизація та диспетчеризація.
6. Роботи щодо електроосвітлення та силових проводок	6.1. Установлення та заміна. 6.2. Додаткове влаштування та реконструкція. 6.3. Автоматизація.
7. Роботи щодо печей, камінів та їх окремих компонентів	7.1. Улаштування. 7.2. Перемуровання та переобладнання.
8. Роботи щодо системи газопостачання	8.1. Установлення та заміна приладів; їх демонтаж та монтаж. 8.2. Газифікація окремих квартир. 8.3. Будівельні роботи.

Джерело: [4-5]

Детальний перелік специфічних поліпшувальних робіт основних засобів можна знайти у Примірному переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд №150 [5].

Що стосується прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою, то у відповідності із зазначеними нормативними актами систематизуємо види робіт щодо поліпшення означених об'єктів (табл. 3).

Аналогічним чином наведемо рекомендований систематизований перелік робіт щодо підтримання у робочому стані прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою (табл. 4).

У складі основних засобів управляючих муніципальних компаній та керуючих компаній, як правило, є в експлуатації транспортні засоби (трактори, самоскиди, снігоочисники тощо), які використовуються в господарській діяльності. Усі витрати, які здійснюються на їх відновлення, також поділяють на витрати з поліпшення та з підтримання у робочому стані. Так, у пункті 1.2 Положення про технічне обслуговування і ремонт дорожніх транспортних засобів автомобільного транспорту №102 зазначено, що основною метою технічного обслуговування та ремонту є підтримання дорожніх транспортних засобів у технічно справному стані та належному зовнішньому вигляді, забезпечення надійності, економічності, безпеки руху та екологічної безпеки [3]. А отже у пункті 1.3 цього ж Положення йдеться, що під витратами на поточний ремонт (тотожно витратам на підтримання первісно очікуваних економічних вигод [2]) маються на увазі витрати на забезпечення або відновлення роботоздатності

виробу, а такий ремонт полягає в заміні і (або) відновленні окремих частин (може виконуватися заявочне або за результатами діагностування агрегатним, знеособленим та іншими методами) [3]. При цьому технічне обслуговування дорожніх транспортних засобів передбачає в основному перевірку, регулювання, очищення, змащування агрегатів, заправку експлуатаційними рідинами, але не включає заміну агрегатів автомобіля і не змінює його конструктивні характеристики. У бухгалтерському обліку такі витрати визначаються як витрати, що здійснюються для підтримки об'єкта в робочому стані та отримання первісно очікуваних економічних вигод і відносяться до витрат звітного періоду.

Крім цього, у складі витрат, які підтримують первісно очікувані економічні вигоди, враховуються також і ті, які пов'язані із будь-яким ремонтом дорожніх транспортних засобів, що передбачає заміну не більше двох таких агрегатів або їх окремих частин, що зносилися або вийшли з ладу (пункт 3.13 Положення №102) [3].

Отже, якщо керуючі компанії та управляючі муніципальні компанії використовують у своїй господарській діяльності дорожні транспортні засоби, то до структури витрат, які понесені для відновлення та підтримання майбутніх економічних вигод, крім уже зазначених, що допомагають зберегти об'єкт основних засобів у робочому стані, можна віднести:

- витрати на ремонтні роботи, пов'язані з одночасною заміною не більше двох базових агрегатів (крім кузова і рами);
- витрати на будь-який ремонт агрегатів (пункт 3.14 Положення №102);
- витрати на технічне обслуговування;

Таблиця 3

**Систематизований перелік поліпшувальних робіт
щодо прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою**

Види робіт, що поліпшують прибудинкові території та об'єкти зовнішнього благоустрою	Аналітичний склад
1. Роботи щодо дитячих майданчиків, майданчиків для відпочинку жителів, спортивних майданчиків у дворах, а також у межах мікрорайонів	1.1. Будівництво. 1.2. Улаштування. 1.3. Озеленення внутрішньоквартальних територій
2. Роботи щодо додаткової мережі поливних систем; нових асфальтових тротуарів та внутрішньоквартальних проїзних доріг; нових каналів для прокладання труб центрального опалення; сміттєпроводу і його приймальних пристроїв (контейнерів для сміття)	2.1. Обладнання. 2.2. Відновлення. 2.3. Прокладання. 2.4. Улаштування.

Джерело: [5]

Таблиця 4

**Систематизований перелік ремонтних робіт
щодо прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою**

Види робіт, що підтримують прибудинкові території та об'єкти зовнішнього благоустрою у справному стані	Аналітичний склад
1. Санітарне обслуговування щодо прибирання прибудинкових територій	1.1. Посипання піском тротуарів, дворових перехідних доріжок, зовнішніх сходів і площадок на них. 1.2. Утримання в справному і охайному стані урн, очищення їх від сміття. 1.3. Очищення від ущільненого снігу і обледеніння асфальтного покриття під скребок. 1.4. Завантаження і розвантаження снігу, вивезення його здійснюється своїми або найманими транспортними засобами включаючи сніг, який скинули з даху. 1.5. Участь у механізованому прибиранні снігу. 1.6. Влаштування в періоди відлиги борозен в полою для відводу талої води у відповідні комунікації. 1.7. Завантаження грубого сміття на транспортні засоби. 1.8. Утримання в порядку помийних ям та дворових туалетів, що приєднані до місцевої каналізаційної мережі, а також туалетів з вигрібними ямами; миття їх та дезінфекція. 1.9. Нагляд за збереженням зовнішнього обладнання.
2. Поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв елементів зовнішнього благоустрою розташованих на прибудинковій території	2.1. Заміна водостічних труб, водопровідних труб, труб систем центрального опалення. 2.2. Ремонт елеваторних вузлів, зливової каналізації, каналізаційних труб. 2.3. Ремонт систем холодного та гарячого водопостачання, теплоізоляції. 2.4. Ремонт обладнання дитячих, господарських майданчиків.

– витрати на щоденне обслуговування, що проводиться після робочої зміни з метою підготовки таких транспортних засобів до подальшої експлуатації (включає перевірку технічного стану, виконання робіт щодо підтримування належного зовнішнього стану, заправку експлуатаційними рідинами, усунення виявлених несправностей та дефектів у роботі тощо;

– витрати на сезонне обслуговування, яке здійснюється двічі на рік (включає роботи, а відповідно і витрати, понесені в ході таких робіт: контрольньо-діагностичних, кріпильних, регулюючих).

Щодо витрат на поліпшення дорожніх транспортних засобів, то у згаданому вище Положенні №102 пункті 1.3 мова йде про те, що капітальний ремонт – це ремонт, який виконується для відновлення справності та повного або близького до повного відновлення ресурсу одиниці техніки із заміною чи відновленням будь-яких частин, включаючи базові. А пункти 3.15 та 3.16 зазначають, що капітальний ремонт є необхідним за потреби, в результаті діагностики технічного стану і має на меті продовження строку експлуатації дорожніх транспортних засобів. До нього відносять роботи, пов'язані із заміною кузова для автобусів та легкових автомобілів, рами для вантажних автомобілів або одночасною заміною не менше трьох базових агрегатів [3]. А відтак, всі перераховані роботи значною мірою збільшують майбутні економічні вигоди від використання об'єкта основних засобів. Зважаючи на це, витрати, пов'язані з капітальним ремонтом необхідно відносити в облік на збільшення первісної вартості об'єктів дорожніх транспортних засобів.

Висновки і пропозиції. Питання висвітлення в обліку витрат на відновлення основних засобів

управляючими муніципальними компаніями та керуючими компаніями часто є суперечливими, оскільки обліковцям важко провести межу, де закінчуються поточні ремонтні роботи, а де розпочинаються поліпшувальні. І хоча існують галузеві нормативні акти, які вказують на специфічні види робіт, що підпадають під категорії «поточний» та «капітальний» ремонт, однак законодавча база в сфері бухгалтерського обліку не передбачає застосування означених термінів. Натомість П(С)БО 7 «Основні засоби» надає тлумачення «робіт, які підтримують об'єкт основних засобів у робочому стані» та «робіт, які його поліпшують».

Окрім того, немає конкретного розмежування ремонтних та поліпшувальних робіт в розрізі окремих об'єктів (груп об'єктів) основних засобів. Зважаючи на те, що управляючі компанії є управителями власне майна та об'єктів зовнішнього благоустрою, які є у власності співвласників багатоквартирних будинків, а також в складі своєї матеріально-технічної бази мають значну питому вагу саме дорожніх транспортних засобів задля якісного надання послуг з управління, тому нами рекомендований систематизований перелік аналітичного складу відновлювальних робіт основних засобів для таких компаній. Цей перелік поданий відокремлено для тих робіт, які підтримують об'єкт основних засобів у робочому стані та які його поліпшують окремо для житлового фонду, прибудинкових територій та об'єктів зовнішнього благоустрою, дорожніх транспортних засобів. За нашим переконанням, запропоноване групування та систематизація спрямована на полегшення роботи облікового персоналу та раціоналізації облікового процесу.

Список використаних джерел:

1. Про Житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.06.2018 р. № 2189-VIII / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19>.
2. Основні засоби: Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 від 27.04.2000 р. № 92 / Міністерство фінансів України. Бібліотека Головбуха. 2004. № 10(48). Ст. 175–179.
3. Про технічне обслуговування і ремонт дорожніх транспортних автомобільного транспорту: Положення від 30.03.1998 р. № 102 / Мінтранс України. Бібліотека Головбуха. 2004. № 8(46). Ст. 180–186.
4. Правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій: Правила від 17.05.2005 р. № 76 / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
5. Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків і споруд: Перелік від 10.08.2004 р. № 150 із змінами / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua>.
6. Лист Державного комітету України з будівництва та архітектури від 30.04.2003 р. № 7/7–401. Все про бухгалтерський облік. 2004. № 9. Ст. 23.

Гуменюк А. Ф.

Хмельницький національний університет

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ И ГРУППИРОВКА ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ В УЧЕТНОЙ ПРАКТИКЕ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ И УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

Резюме

В публикации освещены некоторые положения по систематизации восстановительных работ основных средств в практике управленческих муниципальных и управляющих компаний. Рассмотрена классификация улучшающих и ремонтных работ по жилищному фонду, придомовых территорий и объектов внешнего благоустройства. Исследована группировка улучшений транспортных средств, находящихся в эксплуатации указанных субъектов хозяйствования.

Ключевые слова: управленческие муниципальные компании, управляющие компании, жилой фонд, придомовые территории и объекты внешнего благоустройства, восстановительные работы.

Gumenyuk A. F.

Khmelnytsky National University

**SYSTEMIZATION AND GROUPING OF RESTORING WORKS OF MAIN ACTIVITIES
IN ACCOUNTING PRACTICE OF MANAGEMENT MUNICIPAL AND MANAGING COMPANIES**

Summary

The question of systematization and grouping of restoration works on management of fixed assets through management of utility companies and management companies is not fully understood, since the functions of property management in our country are new legislative norms. In addition, newly created municipal companies and management companies have a shortage of new accounting personnel, so the experts of predecessors – residential services are involved. Consequently, the issue under investigation has a definite relevance, since aspects of accounting should be considered in a different approach. This publication covers some provisions on the systematization of restorative works in the accounting of fixed assets in the practice of management municipal and management companies. The classification of improvement and repair works concerning a housing stock, adjacent territories and objects of external improvement is considered. The grouping of improvements of vehicles that are in operation of the indicated economic entities is investigated. **Key words:** management municipal companies, management companies, housing stock, adjacent territories and objects of external improvement, restoration works.