

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ, ОПОДАТКУВАННЯ ТА
АУДИТУ**

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

МИХАЛЬЧУК РУСЛАНА РУСЛАНІВНА

УДК: 657:336.221

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**ОРГАНІЗАЦІЯ ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ ОБ'ЄКТІВ І ПРОЦЕСІВ В
ОБ'ЄДНАННЯХ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ
БУДИНКІВ**

Спеціальність 071 – Облік і оподаткування

Подається на здобуття освітнього ступеня магістра

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ Р. Р. Михальчук

Науковий керівник
Цегельник Ніна Іванівна,
кандидат економічних наук, доцент

Житомир – 2021

Робота виконана на кафедрі бухгалтерського обліку, оподаткування та аудиту
Поліського національного університету

Рецензент:

доцент кафедри фінансів і кредиту Поліського національного університету,
к.е.н., доц. Мартинюк Галина Петрівна

Висновок комісії за результатами попереднього захисту:

_____ допустити до захисту _____

Голова комісії _____ к.е.н., доц. Гайдучок Т.С.

Висновок кафедри бухгалтерського обліку, оподаткування та аудиту за
результатами попереднього захисту:

_____ допустити до захисту _____

Протокол засідання кафедри бухгалтерського обліку, оподаткування та
аудиту № 8 від 7 грудня 2021 року.

Завідувач кафедри бухгалтерського обліку, оподаткування та аудиту д.е.н.,
проф. Мороз Ю.Ю. _____

7 грудня 2021 року

Результати захисту кваліфікаційної роботи

Студентка Василенко Ірина Володимирівна захистила кваліфікаційну роботу
з оцінкою за шкалою ECTS _____, сума балів _____ за національною
шкалою з оцінкою _____.

Секретар ЕК

Майдуда Г.С.

АНОТАЦІЯ

Михальчук Р. Р. Організація обліку та контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. – Рукопис.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 071 – Облік і оподаткування. – Поліський національний університет Міністерства освіти і науки України, Житомир, 2021.

Розглянуто стан та проблеми управління житловим фондом України. Здійснено огляд форм управління, які сьогодні присутні в сфері житлово-комунального господарства. Встановлено важливість та ефективність управління за допомогою створення об'єднань власників багатоквартирних будинків. Розглянуто організаційні основи створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Ідентифіковано особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та їх вплив на системи обліку та контролю. Визначено стан та тенденції розвитку управління багатоквартирними будинками в Україні.

Встановлено завдання і роль системи обліку і контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. Розглянуто особливості організації бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. Визначено об'єкти обліку, які існують в ОСББ, та господарські процеси, які їм притаманні. Розглянуто особливості обліку доходів та витрат в ОСББ.

Проаналізовано види та форми контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. Встановлено необхідність побудови внутрішнього контролю в межах ОСББ. Визначено важливість застосування процедур зовнішнього контролю у вигляді аудиту.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), бухгалтерський облік, контроль, доходи, витрати.

ABSTRACT

Mikhalchuk RR Organization of accounting and control of objects and processes in associations of co-owners of apartment buildings. - Manuscript.

Qualification work for a master's degree in specialty 071 - Accounting and Taxation. - Polissya National University of the Ministry of Education and Science of Ukraine, Zhytomyr, 2021.

The state and problems of housing management of Ukraine are considered. An overview of the forms of management that are present today in the field of housing and communal services. The importance and effectiveness of management through the creation of associations of apartment building owners has been established. The organizational bases of creation and activity of associations of co-owners of apartment houses are considered.

The peculiarities of the activities of associations of co-owners of apartment buildings and their impact on accounting and control systems have been identified. The state and tendencies of development of apartment building management in Ukraine are determined.

The tasks and role of the system of accounting and control of objects and processes in the associations of co-owners of apartment buildings are established. The peculiarities of the organization of accounting in the associations of co-owners of apartment buildings are considered. The objects of accounting that exist in condominiums and economic processes that are inherent in them are identified. Features of accounting for income and expenses in condominiums are considered.

Types and forms of control of objects and processes in associations of co-owners of apartment buildings are analyzed. The need to build internal control within condominiums has been identified. The importance of applying external control procedures in the form of an audit is determined.

Key words: association of co-owners of apartment buildings (condominiums), accounting, control, income, expenses.

Зміст

Вступ.....	6
Розділ 1. Організаційні основи створення, функціонування та інформаційного забезпечення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	9
1.1. Організаційні основи створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	9
1.2. Особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та їх вплив на системи обліку та контролю.....	13
1.3. Стан та тенденції розвитку управління багатоквартирними будинками в Україні	17
Розділ 2. Організація обліку та контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків	23
2.1. Завдання і роль системи обліку і контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків	23
2.2. Облік об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків.....	26
2.3. Контроль об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків	33
Висновки	41
Список використаних джерел	44
Інноваційний проект з організації обліку та контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків	49

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Житлово-комунальне господарство – одна з найважливіших галузей економіки України. Пріоритетними напрямками державної житлової політики являються питання, пов'язані із збереженням житлового фонду, ефективністю його експлуатації, здійсненням ремонтів та покращенням умов проживання. Реалізація цієї політики сприятиме зростанню соціального добробуту громадян й інфраструктурному розвитку територіальних громад України. Особливо важливим елементом житлово-комунальної сфери є житлове господарство. Житловий фонд являється важливою складовою забезпечення якості життя населення, задоволення його ключових потреб.

Реформування житлово-комунальної сфери полягає у активній участі в цьому процесі власників житла. Однією з найперспективніших форм управління спільним майном власників багатоквартирних будинків є їх об'єднання. Створення в Україні об'єднань власників багатоквартирних будинків вимагає побудови належного інформаційного забезпечення їх діяльності. Важливим джерелом інформації виступає система обліку, аналізу та контролю. Разом з тим, особливості діяльності ОСББ значною мірою впливають на обліково-аналітичні та контрольні процеси.

Враховуючи вищевикладене, можна стверджувати, що дослідження, спрямовані на вивчення питань обліку та контролю об'єктів та процесів в об'єднаннях власників багатоквартирних будинків, є вкрай актуальними.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження проблемних питань щодо обліку та контролю об'єктів та процесів в об'єднаннях власників багатоквартирних будинків здійснено такими науковцями як: С. Брік, О. Височан, Н. Гура, Т. Монастирська, Л. Соколенко, І. Троц, А. Череп та інші.

Однак, незважаючи на вагомість цих досліджень, окремі питання потребують додаткового дослідження та подальшого удосконалення.

Постановка завдання. Метою кваліфікаційної роботи являється обґрунтування теоретичних положень створення, функціонування та інформаційного забезпечення співвласників багатоквартирних будинків і вивчення практики обліку та контролю об'єктів і процесів, які в них відбуваються.

З метою досягнення поставленої мети, у кваліфікаційній роботі поставлено такі завдання:

- розглянути організаційні основи створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;

- дослідити особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків з точки зору їх впливу на систему обліку та контролю;

- дослідити стан та тенденції розвитку управління багатоквартирними будинками в Україні;

- обґрунтувати завдання та роль систем обліку і контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків;

- ідентифікувати об'єкти і процеси з метою їх обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків;

- розглянути організацію обліку об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків;

- розглянути методику контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків;

Методи дослідження. З метою досягнення визначеної мети використано як загальнонаукові, так і спеціальні методи й прийоми дослідження: діалектичний й логіко-історичний методи; методи аналізу, порівняння, індукції й дедукції, SWOT-аналіз; теоретичного узагальнення, аналізу й синтезу; групування; моделювання, абстрагування, формалізації; моделювання; економіко-математичне моделювання й кореляційно-регресійний метод

Практичне значення одержаних результатів. Проведені нами у

кваліфікаційній роботі дослідження мають прикладну значимість та придатні для використання у діяльності господарюючих суб'єктів.

РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СТВОРЕННЯ, ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

1.1. Організаційні основи створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Ефективне управління житловим фондом України, його раціональна експлуатація, збереження і примноження являються актуальними питаннями на сьогодні. В зв'язку із незадовільним технічним станом в країні житлового фонду, низьким рівнем енергоефективності багатоквартирних будинків, пасивним відношенням співвласників до управління й використання їх спільного майна необхідно вживати невідкладні заходи.

Наразі, в Україні існує велика кількість проблем, пов'язаних з управлінням житловим фондом (рис. 1.1).

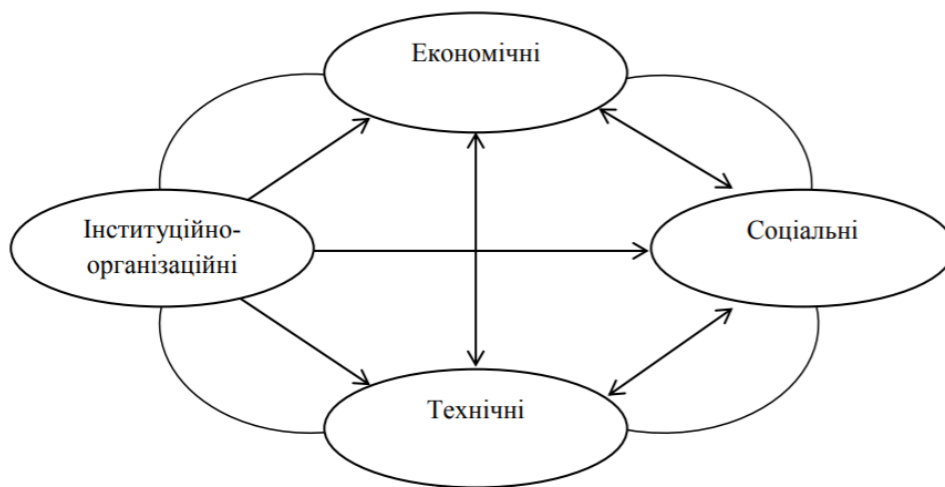


Рис. 1.1 Проблеми управління житловим фондом в Україні

Для розв'язання цих проблем, в Україні доцільно врахувати досвід європейських країн щодо запровадження ефективної системи управління житловим фондом, що може стати можливе лише за умови залучення до цієї галузі професійних управителів. Професійні і ефективні управлінські рішення здатні забезпечити планування заходів, пов'язаних із вибором джерела їх фінансування, залучення інвестиційних ресурсів і ефективне використання наявних ресурсів для збереження та розвитку житлового

фонду.

Реформа житлово-комунального господарства України, яка розпочалася в 2015 році, сприяла розширенню прав співвласників багатоквартирних будинків й дала їм можливість управляти будинком самостійно.

Згідно Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [37] жителі багатоквартирних будинків набули право самостійно обрати одну з форм управління:

- утворення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ);
- передача усіх або частини функцій з управління будинком управителю, який обирається співвласниками самостійно чи, у випадку, якщо рішення про форму управління не буде прийнято, призначається на конкурсній основі міською владою;
- управління багатоквартирним будинком самостійно [37].

Суб'єкти та об'єкти власності, управління й господарювання в багатоквартирному будинку зображення на рис. 1.2.

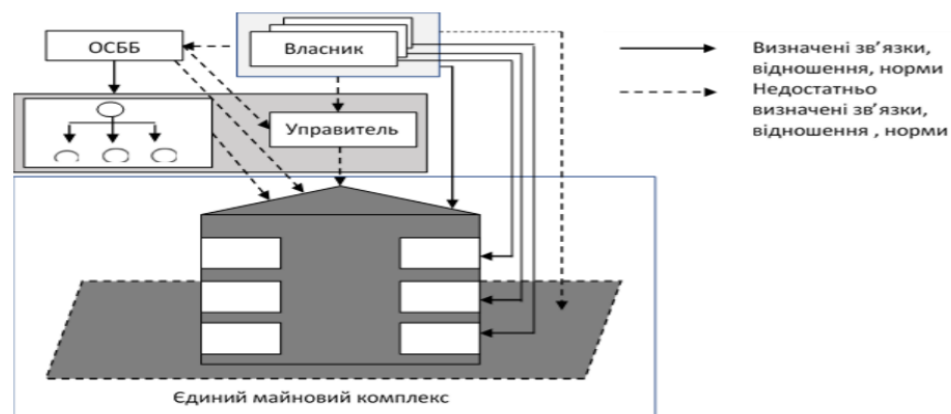


Рис. 1.2. Суб'єкти та об'єкти власності,

управління й господарювання в багатоквартирному будинку

Джерело: [17].

Однією з перспективних форм управління багатоквартирних будинків є саме створення об'єднань їх співвласників.

Визначення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) подано в законодавстві. ОСББ – являється юридичною особою, яка

створена власниками квартир та/чи нежитлових приміщень багатоквартирного будинку з метою сприяння використанню їх власного майна і управління, утримання та використання спільного майна [36].

В цьому ж законі також зазначено, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (або будинків) створюються з метою забезпечення його експлуатації, користування квартирами й нежитловими приміщеннями і управління, утримання та використання їх спільного майна [36].

На нашу думку, більш точне визначення, яке дозволяє врахувати всі особливості ОСББ, подано в Проекті Житлового кодексу України [22]. Ним передбачено, що ОСББ являються неприбутковими організаціями, які утворені згідно законодавства співвласниками багатоквартирного будинку (або будинків) для спільного користування, володіння й розпорядження об'єктами спільної власності у багатоквартирному будинку (або будинках), та не має за мету отримання прибутку з метою подальшого його розподілу між членами об'єднання, окрім спрямування одержаного прибутку на утримання й забезпечення експлуатації спільного майна в багатоквартирному будинку (або будинках) [22].

Створення та діяльність ОСББ має як свої переваги, так і певні недоліки (табл. 1.1)

Таблиця 1.1

Переваги та недоліки управління багатоквартирним будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку

Переваги	Недоліки
Розмір внесків на утримання будинку й території визначається його власниками з врахуванням потреб та показників кошторису. Розрахунок здійснюється наступним чином: визначається сума за м ² , що множиться на житлову площу кожної квартири.	Більшість проблем, що можуть потенційно виникнути (наприклад, нецільове використання коштів, встановлення неадекватних тарифів, перевищення повноважень тощо) знаходять вирішення через суд. Це вимагає багато часу, енергії та коштів
ОСББ самостійно вибирає виконавців послуг, підрядників та укладає із ними договори, які за умови неналежного виконання можна розірвати.	Інколи виникають труднощі у прийнятті колективного прийняття, що викликано конфліктом інтересів
ОСББ надає право приймати участь у державних та місцевих програмах підтримки, і мати можливість залучати кредити.	Судова практика в Україні свідчить про випадки банкрутства ОСББ через нецільове використання коштів керівництвом.

Рішення, яке приймається більшістю жителів, у відповідності до статуту ОСББ, є обов'язковим для виконання всіма жителями, навіть у випадку, якщо вони не були присутні на зборах чи не згодні із підсумковим результатом. В разі, коли власник квартири перестає платити по послугах, надається скарга у суд та стягуються кошти.	В багатоквартирному будинку достатньо складно перевірити чи справжніми є підписи, які отримані на зборах чи під час письмового опитування, проведених для прийняття окремого рішення. Це дає можливість змінювати результати та робити неправомірні дії.
У пільгової категорії жильців залишається право на отримання пільг і субсидій у повному обсязі	Нестача компетенцій у питаннях домоуправління, ремонтів, обслуговування житлових та нежитлових приміщень, що може призводити замість економії до перевитрат.
ОСББ має право на отримання прибудинкової території у власність чи оренду із можливістю здійснювати на її території проекти з метою особистого користування жителями чи в комерційних цілях з метою отримання прибутку і покращення за її допомогою умов проживання у будинку	Вирішувати питання з неплатниками доводиться самостійно або через суд, інакше поставки комунальних послуг можуть бути припинені для всього будинку. Проблемою можуть стати різні бажання мешканців і матеріальне становище. Наприклад, якщо правління прийме рішення обладнати парковку у дворі, а більшість цю ідею підтримають, то платити за це доведеться навіть тим, хто взагалі не має автомобіля

Джерело: [12].

Схема управління багатоквартирним будинком за умови створення ОСББ представлена на рис. 1.3.

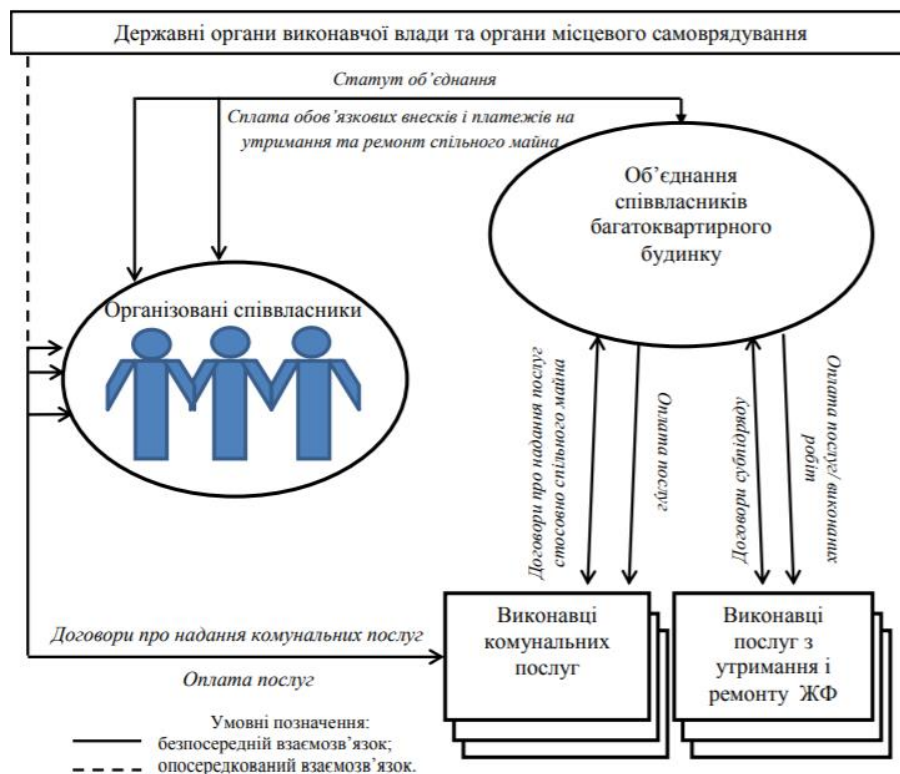


Рис. 1.3. Схема управління багатоквартирним будинком за умови ОСББ

Джерело: [20]

Діяльність ОСББ має свої галузеві особливості, що впливають на систему обліку.

1.2. Особливості діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та вплив їх на систему обліку

Галузева специфіка діяльності ОСББ впливає на особливості організації та ведення бухгалтерського обліку. В його основі знаходиться метод розрахунку доходів та витрат за кошторисом. ОСББ самостійно розраховує тариф на житлово-комунальні послуги, що в свою чергу є основою для визначення внесків співвласників для відшкодування витрат по управлінню будинком, які створюють велику частину доходів об'єднання. При розрахунку тарифу ураховується те, що ОСББ є не являється фактичним надавачем житлово-комунальних послуг. Воно лише є посередником між виробником житлово-комунальних послуг (підприємствами-ресурсопостачальниками) і кінцевим користувачем (власниками квартир) [4].

З метою побудови обліку в ОСББ також варто розумітися на спеціальній термінології щодо управління житловим багатоквартирними будинками (табл. 1.2).

Існує ряд чинників, які здійснюють вплив на особливості обліку в ОСББ.

Так, Височан О.О. виділяє наступні чинники:

- ОСББ є неприбутковою організацією, а отже отримання прибутку не є основною метою діяльності;
- відносини між власниками квартир та управителем регулюються договором;
- майно ОСББ являється загальним та неподільним;
- ОСББ є замовником та колективним споживачем житлово-комунальних послуг;
- ОСББ використовує різні форми управління загальним і неподільним майном;
- нормативна база діяльності ОСББ є недосконалою, а законодавчі норми являються неузгодженими;
- фінансування здійснюється на основі кошторису;

Визначення термінів щодо управління
житловим багатоквартирними будинками

Багатоквартирний будинок ³	житловий будинок, в якому розташовано 3 чи більше квартири. У багатоквартирному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення, які є самостійними об'єктами нерухомого майна ³
Допоміжні приміщення ³	приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення) ³
Нежитлове приміщення ³	ізольоване приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду і є самостійним об'єктом нерухомого майна ³
Прибудинкова територія ³	територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку ³
Співвласник ³	власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку ³
Спільне майно багатоквартирного будинку ³	приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше 1 житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія ³
Управитель ³	фізична особа — підприємець або юридична особа — суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб ³
Управління ³	вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном ³
Частка співвласника ³	частка, яку становить площа квартири та/або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку ³

Джерело: [37].

– джерелами цільового фінансування виступають внески членів ОСББ, відрахування до резервного і ремонтного фондів тощо;

– основна діяльність спрямовується на реалізацію прав власників житла на володіння та користування спільним сумісним майном [4, с. 124–125].

На думку Гури Н.О. всі особливості діяльності ОСББ, які здійснюють вплив на облік, можна згрупувати таким чином:

- ОСББ являються неприбутковими організаціями, тобто їх діяльність здійснюється не з метою отримання прибутку. Відсутність господарської діяльності зумовлює відсутність в ОСББ процесів виробництва та реалізації;

- існують відмінності, які суттєво відрізняють ОСББ від інших неприбуткових організацій: наявність спільного майна та обов'язок співвласників будинку приймати участь у його утриманні; невід'ємна участь у ОСББ, пов'язана з правом власності на квартиру в будинку; неможливість у випадку ліквідації ОСББ передати його активи іншим підприємствам; тісний зв'язок розміру внесків власників по утриманню та ремонту будинку із житловою площею та витратами на утримання будинку;

- ОСББ у рамках своєї діяльності не надають послуги і додаткові заходи, що забезпечують потреби власників будинку (наприклад, охорона, відеоспостереження, автомобільні стоянки і т.д.) не впливають на статус неприбутковості та систему оподаткування;

- робота ОСББ має певні спільні риси із житлово-комунальним господарством (наприклад, необхідність обслуговування будинку, розрахунків із його мешканцями, постачальниками послуг, бюджетом тощо);

- діяльність ОСББ має спільні риси із діяльністю домогосподарств (наприклад, обслуговування житлового будинку власними зусиллями, спрямованість на забезпечення потреб власників, взаємовідносини із постачальниками комунальних послуг);

- в ОСББ існує складна система розрахунків: із співвласниками по різних видах платежів, із постачальниками комунальних послуг по вартості,

яка яких відшкодовується за рахунок внесків співвласників (наприклад, обслуговування ліфту, дезінфекція, опалення та освітлення місць загального призначення тощо), із іншими службами (наприклад, пожежна охорона, аварійна служба, сантехнічне обслуговування тощо), із орендарями і т.д. [6].

Визначені особливості діяльності ОСББ зумовлюють особливості бухгалтерського обліку, що мають багато спільних рис із неприбутковими організаціями, та, у певній мірі, із управителями житлових будинків. У той же час існують і принципові відмінності у побудові обліку, що обумовлено такими особливостями:

- наявність спільного майна, що вимагає утримання. Це обумовлює відмінність мети утворення і діяльності та обов'язковість витрат по утриманню цього майна;
- обов'язковість сплати внесків по утриманню будинку усіма власниками;
- розмір внесків має забезпечити належне утримання будинку та покривати всі витрати, які визначені у законодавстві;
- можливість одержання фінансування з бюджету [6].

У відповідності до наведеного Гура Н. виокремлює основні фактори, що впливають на побудову обліку в ОСББ (рис. 1.4).

Черкасова С.О. та Ахметова М.Ф. відзначають, що бухгалтерський облік у ОСББ має свої особливості:

- використання скороченого плану рахунків;
- всі доходи розподіляються для здійснення витрат;
- наявність цільового фінансування;
- ОСББ є неприбутковою установою;
- подання спрощеної фінансової звітності [43].



Рис. 1.4. Особливі фактори, які здійснюють вплив на облік в ОСББ

Джерело: [6].

Усі описані особливості та фактори впливу обумовлюють доцільність максимального спрощення обліку в ОСББ як в невеликих організаціях з обмеженою кількістю об'єктів обліку та господарських операцій, які утримуються за рахунок внесків співвласників.

1.3.Стан та тенденції розвитку управління багатоквартирними будинками в Україні

Розглянемо статистичні показники, що характеризують управління багатоквартирними будинками в Україні .

Таблиця 1.3

Динаміка показників житлового фонду України

Роки	Загальна площа, млн.м ²	У середньому на одну особу, м ²	Кількість квартир, тис.
1	2	3	4
1995	978,3	19,2	18303
1996	995,2	19,7	18565
1997	1002,6	20,0	18784
1998	1008,4	20,2	18858

Продовження табл. 1.3

1	2	3	4
1999¹	x	x	x
2000	1015,0	20,7	18921
2001	1026,1 ²	21,0	18960
2002	1031,7	21,3	19023
2003	1035,7	21,6	19049
2004	1040,0 ³	21,8	19075
2005	1046,4	22,0	19132 ³
2006	1049,2	22,2	19107
2007	1057,6	22,5	19183
2008	1066,6	22,8	19255
2009	1072,2	23,0	19288
2010	1079,5	23,3	19322
2011	1086	23,5	19327
2012	1094,2	23,7	19370
2013	1096,6	23,8	19368
2014⁴	966,1	22,6	16785
2015	973,8	22,9	16886
2016	977,9	23,1	16912
2017	984,8	23,3	16987
2018	993,3	23,7	17100
2019	1011,4	24,2	17380
2020⁵	1014,8	24,5	17408

* Розробка звітності за 1999 рік не здійснювалась

Джерело: [24].

Таблиця 1.4

Житловий фонд України станом на 1 січня 2021 року

Регіон (область)	Загальна площа житлових приміщень, млн. м ²	Житлова площа житлових приміщень, млн.м ²	Кількість квартир у житлових будинках та нежитлових будівлях, тис.од	їх площа, млн. м ²	
				загальна	житлова
Україна	1014,8	636,8	17407,7	999,5	628,1
Вінницька	49,1	32,6	834,5	48,5	32,3
Волинська	25,5	15,7	387,8	25,2	15,5
Дніпропетровська	82,7	51,7	1565,5	81,1	50,8
Донецька	52,1	32,9	1037,7	51,5	32,6
Житомирська	33,7	21,4	585,0	33,3	21,2
Закарпатська	33,0	19,2	439,0	32,8	19,1
Запорізька	40,7	25,1	752,6	39,9	24,6
Івано-Франківська	38,9	23,9	555,3	38,5	23,6
Київська	65,0	38,2	937,7	64,4	37,8
Кіровоградська	25,8	16,7	504,0	25,4	16,5
Луганська	18,8	11,6	364,4	18,5	11,5
Львівська	64,6	39,9	994,5	63,6	39,3
Миколаївська	25,3	16,4	466,0	24,8	16,1
Одеська	59,3	38,2	975,8	58,3	37,7
Полтавська	36,0	22,9	682,0	35,3	22,5
Рівненська	27,8	17,9	428,7	27,5	17,6
Сумська	28,5	18,6	543,9	28,0	18,3
Тернопільська	28,7	18,1	428,3	28,4	17,9
Харківська	67,4	42,6	1276,4	66,0	41,9
Херсонська	26,7	17,6	476,7	26,3	17,3
Хмельницька	38,2	24,4	645,3	37,6	24,1
Черкаська	34,6	22,7	622,1	34,2	22,4
Чернівецька	23,1	14,1	344,5	22,8	13,9
Чернігівська	30,5	19,4	565,7	30,2	19,2
м.Київ	58,8	35,1	994,4	57,2	34,2

Джерело: [24].

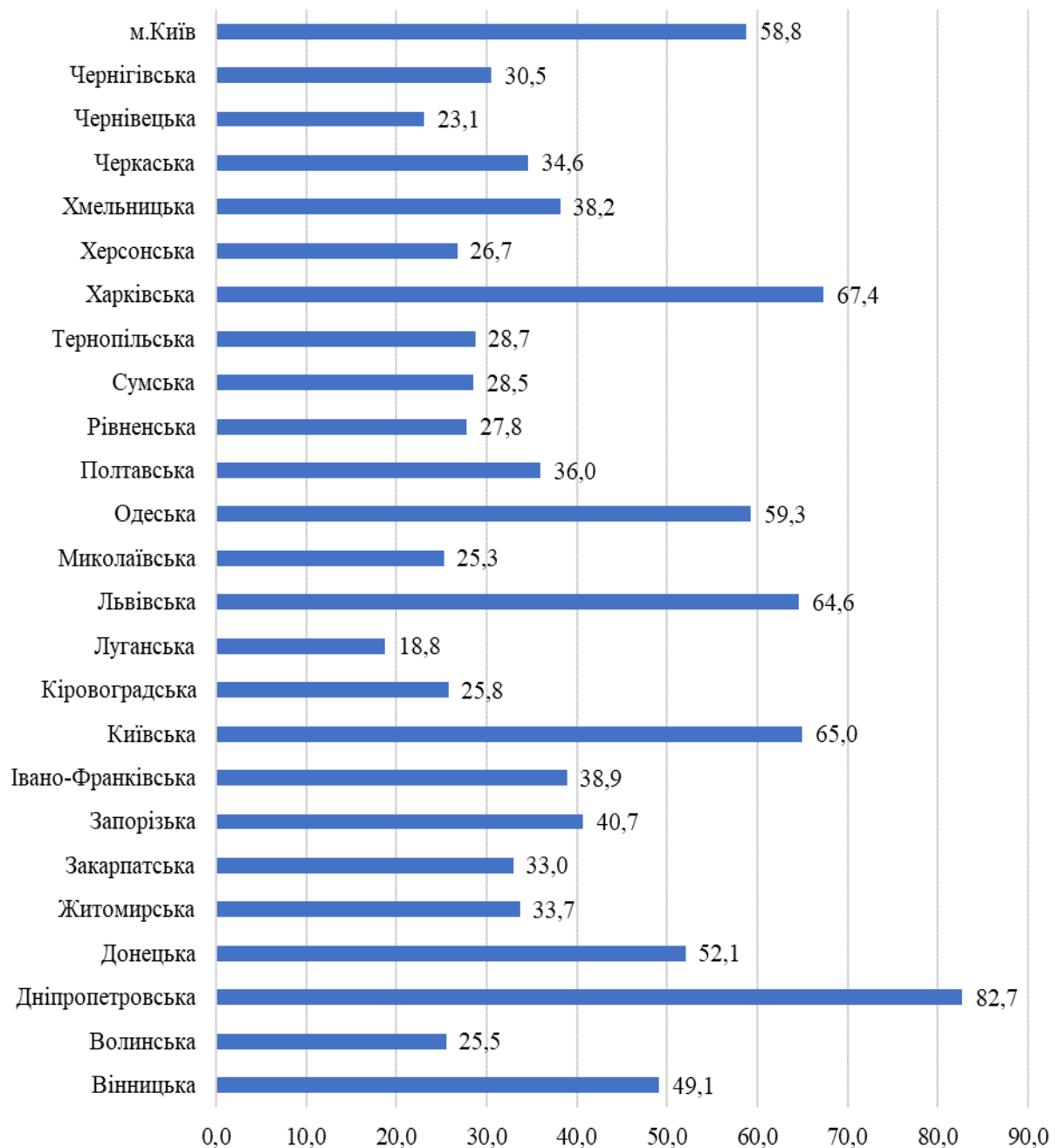


Рис. 1.5. Величина житлового фонду в розрізі регіонів України
станом на 01.01.2021, млн. м²

Джерело: [24].

Як видно з наведеної інформації, на початок 2021 р. загальна кількість житлового фонду становила 1014,8 млн м². Найбільша площа зафіксована в Дніпропетровській – 82,7 млн м², Харківській – 67,4 млн м² областях та м. Києві – 58,8 млн м². Найменша площа, як і у попередні роки, залишається у Чернівецькій області – 23,1 млн м².

Структура форм управління багатоквартирними будинками в Україні в 2017–2019 роках представлена на рис. 1.6.

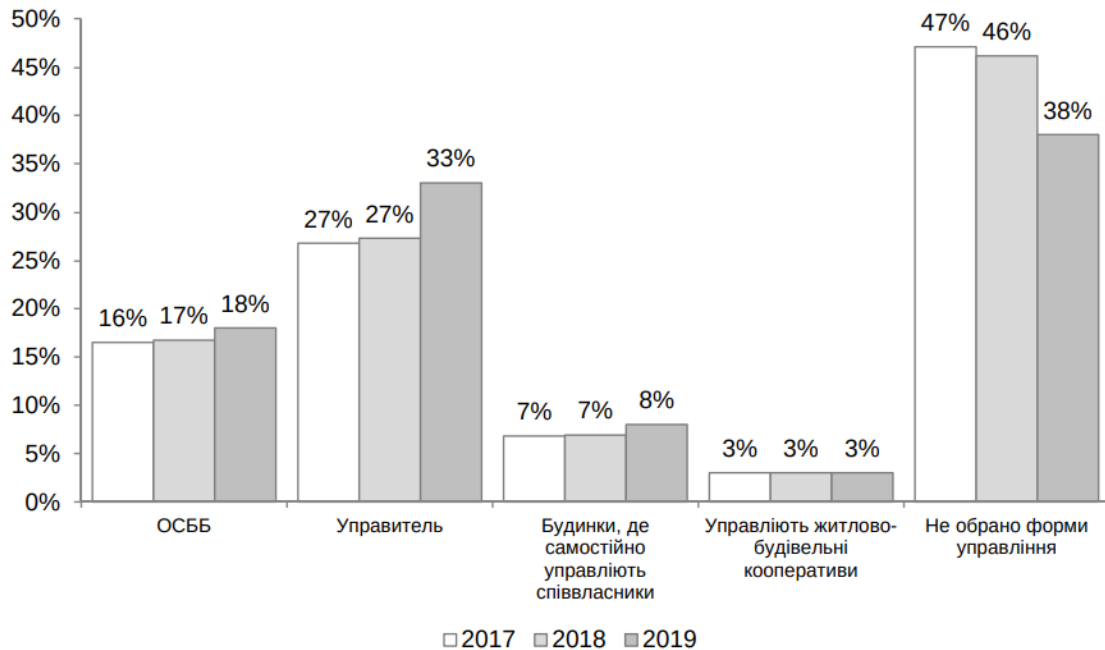


Рис. 1.6. Структура форм управління багатоквартирними будинками в Україні в 2017–2019 рр., %

Джерело: [24]

Як видно з рис. 1.6, в Україні питома вага багатоквартирних будинків, співвласники яких не обрали жодної форми управління, зменшується. Однак, питома вага таких будинків в загальній структурі залишається великою. Протягом досліджуваного періоду зросла питома вага багатоквартирних будинків, які управляються управителем з 27 до 33 %. 18 % багатоквартирних будинків обрали форму управління ОСББ.

Динаміка кількості ОСББ в Україні представлена на рис. 1.7.

За даними Державної служби статистики України станом на 01.02.2021 р. кількість зареєстрованих ОСББ була 35492, що більше ніж попередньому році на 139 од. Як видно з рис. 1.6, значне зростання кількості ОСББ відбулося в 2016 р., що пов'язано з прийняттям в 2015 р. Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [37], відповідно до якого було дано рік для того, щоб визначитися

із формою управління багатоквартирними будинками. В зв'язку з цим, було зафіксовано вагоме зростання кількості ОСББ.

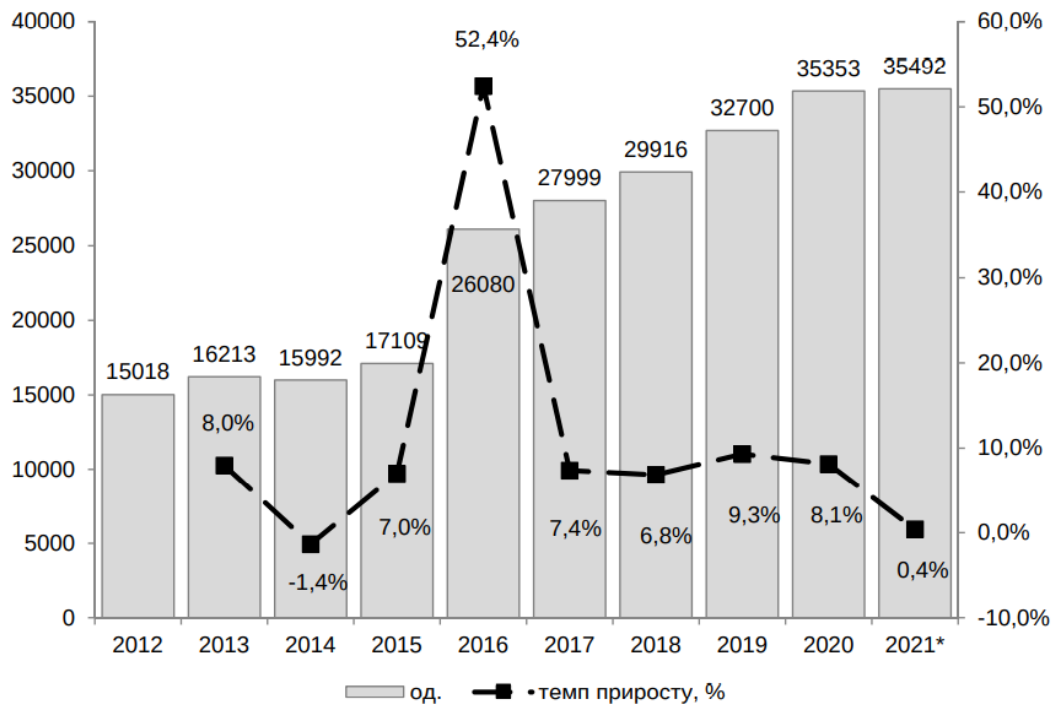


Рис.1.7. Кількість ОСББ в Україні у 2012-2021 рр.

*Станом на 01.02.2021 р.

Джерело: побудовано автором за даними [8]

За даними Міністерства розвитку громад та територій, без стимулювання утворення нових ОСББ в Україні, суцільного охоплення об'єднаннями всіх багатоквартирних будинків можна досягти лише через 87 років. В цілому, кількість утворених об'єднань є пропорційною до чисельності населення, разом з тим є винятки. Наприклад, Львівська область, яка знаходиться в трійці лідерів за кількістю зареєстрованих ОСББ. Важливо розуміти, що об'єднання, які створюються, вимагають юридичної підтримки [8].

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ ОБ'ЄКТІВ І ПРОЦЕСІВ В ОБ'ЄДНАННЯХ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

2.1. Завдання і роль системи обліку і контролю об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

Формування системи обліково-контрольного забезпечення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків є важливим інструментом системи управління таким багатоквартирним будинком. Загалом, обліково-контрольне забезпечення діяльності ОСББ являє собою сукупність інформаційних ресурсів та способів їх організації, які необхідні та придатні для реалізації управлінських процедур.

Система обліково-контрольного забезпечення діяльності ОСББ є невід'ємним та обов'язковим елементом і включає організацію бухгалтерського обліку, аналітичних досліджень, контролю та аудиту, пов'язаних з ними інформаційних потоків, їх швидкість, технічне обслуговування, захист та ефективне управління вищерозглянутими елементами.

Метою ведення бухгалтерського обліку об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків є формування повної, правдивої й неупередженої інформації щодо отриманих із різних джерел доходів і здійснених витрат протягом звітного періоду, і також щодо стану активів, капіталу і зобов'язань для інформування про співвласників будинку і контролюючих органів.

Система обліково-контрольного і інформаційного забезпечення ОСББ складається з таких блоків (рис. 2.1).

Основними функціями обліково-контрольного забезпечення діяльності ОСББ являються:

- інформаційна – полягає у забезпечення діяльності ОСББ необхідною інформацією;

- облікова – полягає у спостереженні, вимірюванні та реєстрації господарських операцій, які виникають в процесі діяльності ОСББ;
- контрольна – полягає у розробці системи заходів контролю, який організовується управителем ОСББ та мешканцями будинку задля уникнення правопорушень та забезпечення збереження майна власників.

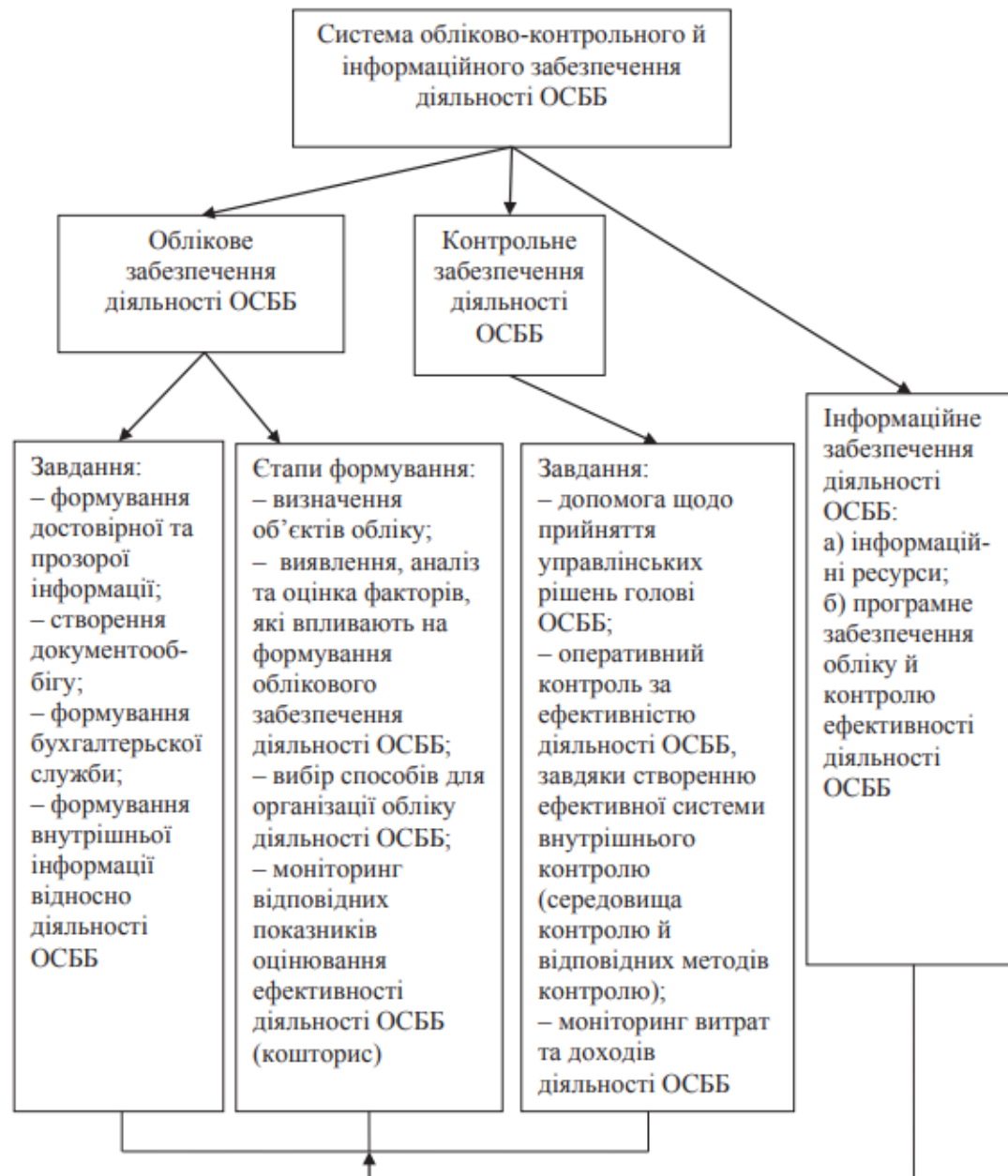


Рис. 2.1. Система обліково-контрольного і інформаційного забезпечення [6]

З метою удосконалення наявної системи обліково-контрольного забезпечення діяльності ОСББ в Україні доцільно здійснювати такі заходи:

- розробляти єдину систему даних щодо мешканців будинку;
- здійснювати перевірку ефективності систем бухгалтерського обліку й

внутрішнього контролю з використанням інструментів внутрішнього і зовнішнього аудиту;

- використовувати сучасні інформаційні технології з обліку та контролю діяльності ОСББ;

- здійснювати дослідження та аналіз наявних процесів управління та руху інформації щодо діяльності ОСББ.

Наразі існують проблеми у інформаційному забезпеченні ОСББ, серед яких:

- відсутність для них загальноприйнятої методики ведення обліку\$
- відсутність популяризації кращих практик діяльності ОСББ як джерела з метою отримання інформації для здійснення порівняння або перейняття передового досвіду;
- відпрацьованість програмного забезпечення для ведення обліково-аналітичної роботи у ОСББ;
- фінансові бар'єри в придбанні сучасної техніки для здійснення обліково-аналітичної роботи;
- проблеми пошуку професійних облікових працівників, які здатні формувати й аналізувати облікову інформацію;
- відсутність якісної системи формування оперативних й звітних даних щодо діяльності ОСББ [18].

Для усунення проблеми у інформаційному забезпеченні ОСББ необхідно впорядкувати джерела цієї інформації, що здійснюється з використанням первинних і зведених документів. Джерелами такої інформації являються: документація на будинок; інформація про мешканців; бухгалтерські документи; звітність; документи, які пов'язані з управлінською діяльністю (протоколи; накази тощо) [45].

Система інформаційного забезпечення являється інструментом системи управління і повинна в повній мірі використовуватися ОСББ.

2.2. Облік об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

Облік об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків розпочинається їх ідентифікації.

Структура доходів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків відображено на рис. 2.2.

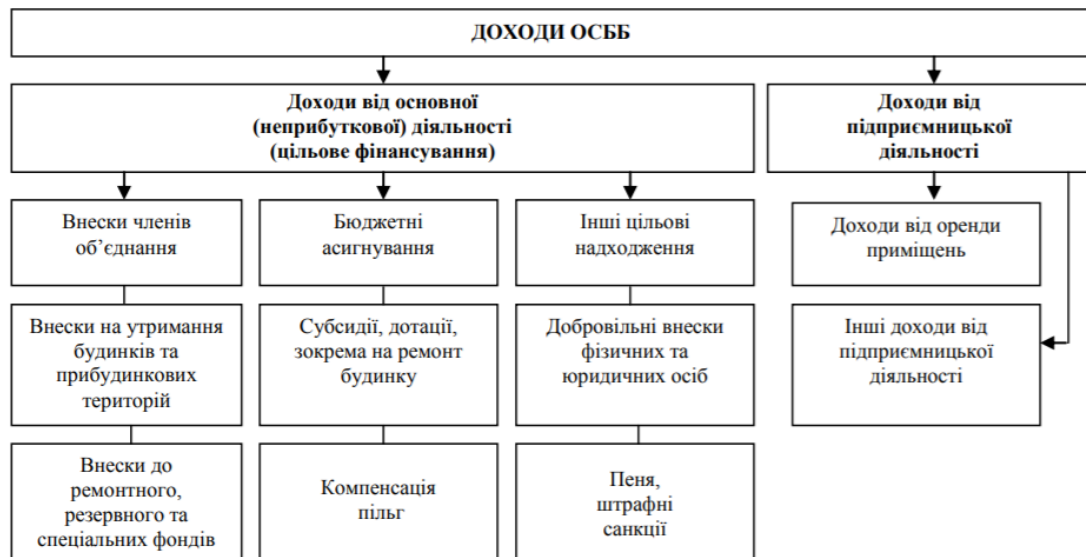


Рис. 2.2. Структура доходів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

Основна діяльність ОСББ забезпечується перш за все цільовим фінансуванням та цільовими надходженнями. Загалом облік формування доходів ОСББ регулюється НП(С)БО 15 «Дохід». Зокрема, ОСББ повинно використовувати такі положення [29]:

- безплатно одержані необоротні активи визначаються доходом протягом періоду корисного їх використання, пропорційно до нарахованої амортизації;
- пасивні доходи (наприклад, відсотки банків та небанківських фінансових установ), визнаються доходом в тому звітному періоді, до якого вони належать;
- цільове фінансування визнається доходом протягом тих звітних періодів, в яких були понесені витрати, які пов'язані із виконанням умов цільового фінансування;

- орендна плата визнається доходом за прямолінійною основою протягом терміну оренди або із врахуванням способу отримання економічних вигід, які пов'язані з використанням об'єкта оренди.

Облік коштів цільового фінансування здійснюється на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Аналітичний облік до цього рахунку належить до компетенції облікової політики ОСББ та фіксується в його робочому плані рахунків.

Методичними рекомендаціями з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків [14] запропоновано відкрити до нього такі субрахунки:

- 48.1 Цільові внески членів об'єднання
- 48.2 Субсидії
- 48.3 Відшкодування пільг
- 48.4 Цільові внески не членів об'єднання
- 48.5 Дотації
- 48.6 Інші цільові надходження.

Монастирська Т. пропонує наступну структуру рахунку 48 для ОСББ (рис. 2.3).



Рис. 2.3. Структура рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» для ОСББ

Джерело: [18]

В практичній літературі пропонується вести облік на субрахунку 484 "Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень" в розрізі таких аналітичних рахунків [27]:

- 4841 «Внески і платежі співвласників»;
- 4842 «Кошти ремонтного фонду»;
- 4843 «Внески до резервного фонду»;
- 4844 «Внески до спецфонду»;
- 4845 «Орендна плата»;
- 4846 «Інші кошти цільового фінансування і цільових надходжень».

Водночас, пропонується для обліку дебіторської заборгованості відкрити субрахунки [27]:

- 3771 «Розрахунки за внесками і платежами співвласників»;
- 3772 «Розрахунки за внесками до ремонтного фонду»;
- 3773 «Розрахунки за внесками до резервного фонду»;
- 3774 «Розрахунки за внесками до спецфонду»;
- 3775 «Розрахунки з орендарями»;
- 3776 «Розрахунки за іншими операціями».

На думку Монастирської Т. аналітика на рахунку 37 може мати наступний вигляд [18] (рис. 2.4).



Рис. 2.4. Структура рахунку 37 «Розрахунки з різними дебіторами» для ОСББ
Джерело: [18]

Структура витрат в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків відображено на рис. 2.5.

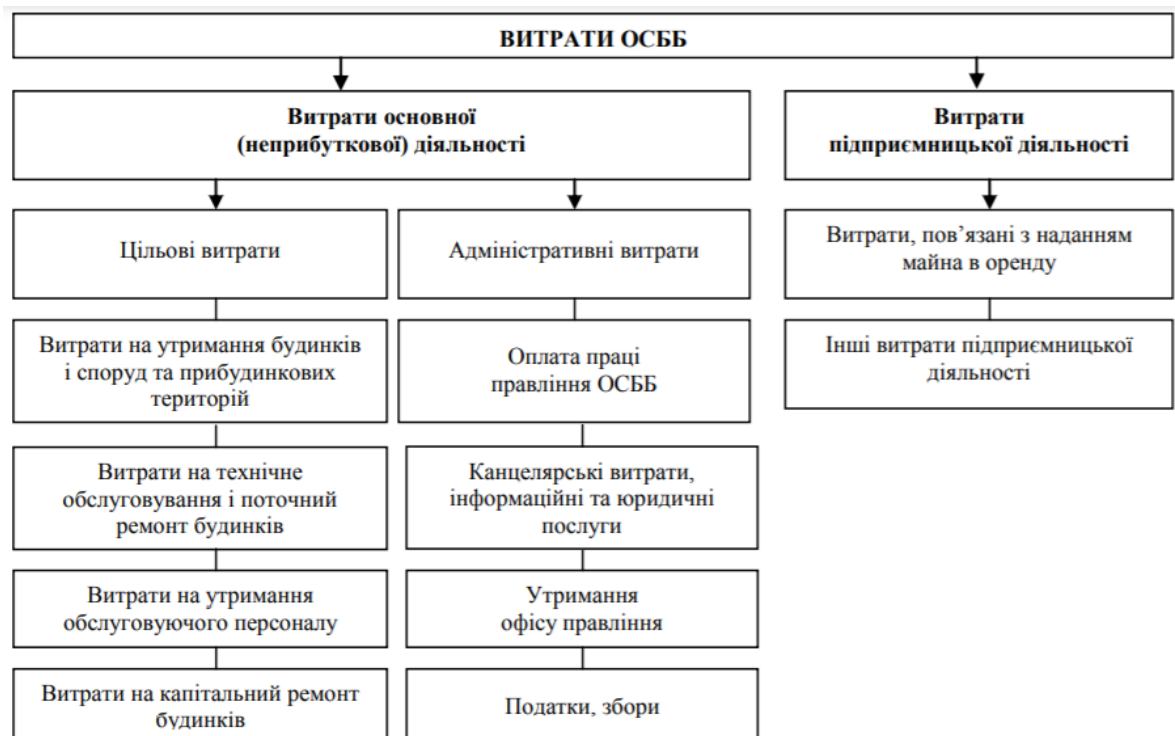


Рис. 2.5. Структура витрат в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

Деталізуємо витрати в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків на рис. 2.6.

Для обліку витрат в ОСББ в Плані рахунків бухгалтерського обліку не передбачено окремого рахунку для обліку витрат стосовно надання послуг із утримання будинків, споруд й прибудинкових територій. Тому, для його побудови доцільно звернутися до облікової практики. В більшості ОСББ з цією метою використовують рахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності». Цей рахунок доповнюється субрахунками, які мають назви відповідно до видів послуг або робіт, які надаються (рис. 2.7).

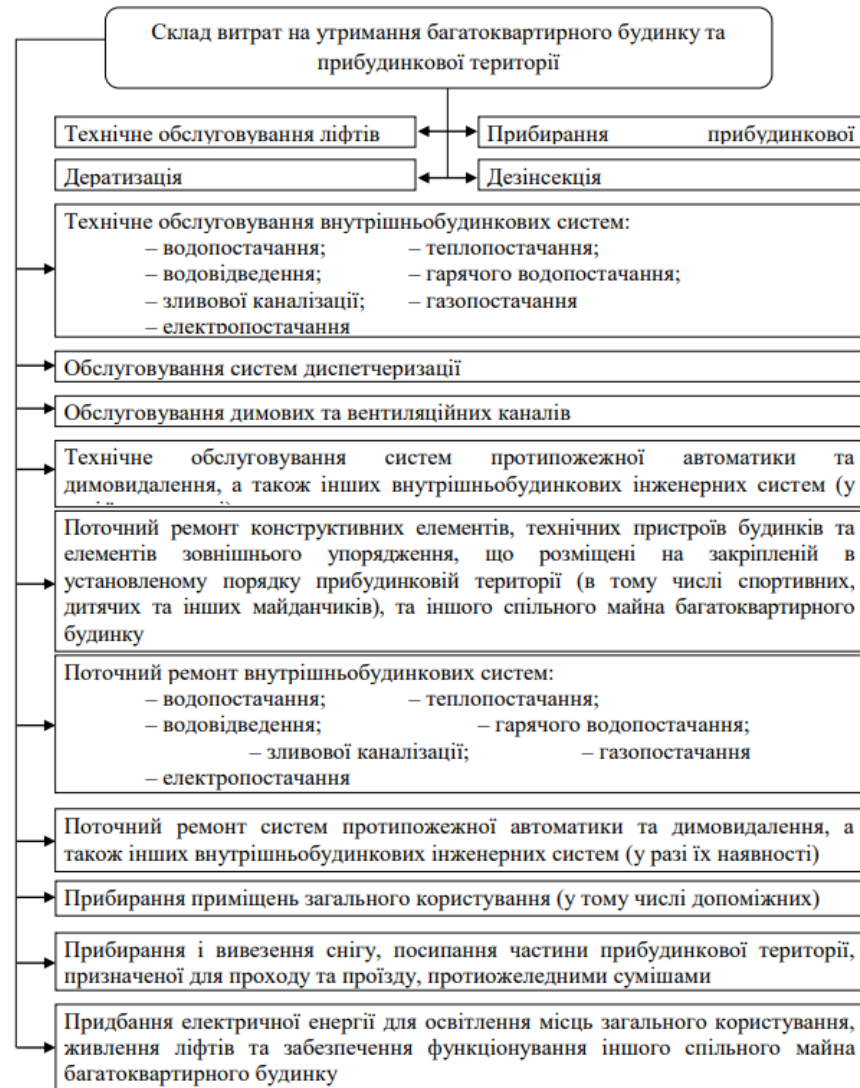


Рис. 2.6. Складові витрат в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

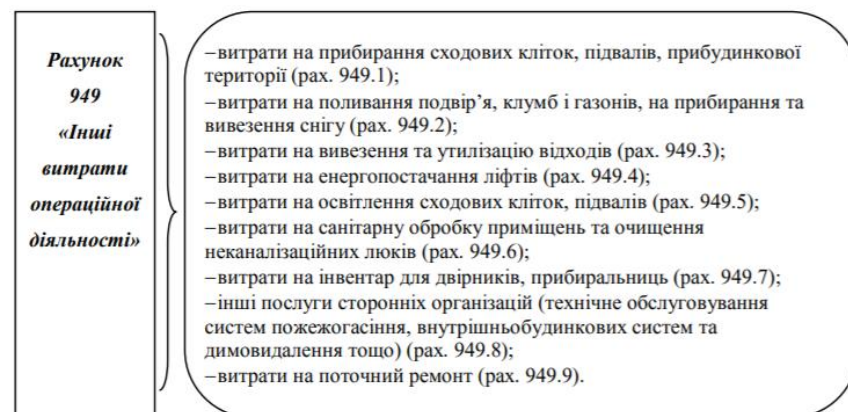


Рис. 2.7. Структура рахунку 949 з метою обліку витрат на надання послуг із утримання будинків і прибудинкових територій в ОСББ

Джерело: [18]

Крім операційних витрат в ОСББ мають місце адміністративні витрати, які необхідні з метою фінансування управління спільним майном, зокрема: загальні корпоративні витрати (наприклад, організаційні витрати, витрати на проведення зборів); заробітна плата або плата за цивільно-правовими договорами бухгалтера (бухгалтерів), голови правління, паспортиста, витрати на службові відрядження, навчання; витрати на утримання власних основних засобів (для прикладу, газонокосарка, поливальний апарат), страхування, амортизація, ремонт, опалення, освітлення спільного майна, охорона території; винагороди за професійні послуги (наприклад, юридичні консультації, аудиторські перевірки, послуги з оцінки майна); витрати на зв'язок; витрати на судові спори; податки та збори; плата за розрахунково-касове обслуговування в банках, інші витрати [18].

Для обліку адміністративних витрат використовують однойменний рахунок 92.

Приклад кореспонденції рахунків щодо отриманих доходів та здійснених витрат в ОСББ наведено в праці [41] (табл. 2.1).

Важливим інструментом обліку об'єктів та процесів в ОСББ являються автоматизовані системи. Однією з найбільш функціональних програм на сьогодні є BAS бухгалтерія «Облік в ОСББ та керуючих компаніях».

BAS «Облік в ОСББ та керуючих компаніях» має такі можливості:

- облік житлових та нежитлових об'єктів, які знаходяться в управлінні;
- спеціальні звіти;
- облік запасів;
- email розсилка квитанцій та SMS - повідомлень мешканцям та співробітникам;
- облік власників та наймачів майна;
- облік пільг та субсидій, вивантаження даних для соціальних служб;
- каса: фіскальні реєстратори, друкування чеків;
- управління особовими рахунками;
- облік грошових коштів;

- управління аварійно-диспетчерською службою;
- завантаження інформації про оплати, вироблених із банків та терміналів;
- нарахування, взаєморозрахунки і перерахунки;
- робота з боржниками, нарахування пені;
- паспортний стіл (документообіг);
- обмін із сайтом та мобільним додатком [21].

Таблиця 2.1

Кореспонденція рахунків з надходження і використання цільових внесків співвласників багатоквартирних будинків

№ з/п	Зміст господарської операції	Бухгалтерський облік	
		Дт	Кт
Надходження членських цільових внесків співвласників			
1	Нараховано членські внески співвласників ОСББ за поточний місяць	377	484
2	Отримано внески від співвласників (у касу ОСББ або на розрахунковий рахунок)	301, 311	377
Використання членських цільових внесків на поточні витрати			
3	Нараховано зарплату працівникам ОСББ і ЄСВ за поточний місяць	94	661, 651
4	Списано матеріали та МШП на поточні витрати ОСББ*	94	20, 22
5	Нараховано оплату вартості послуг сторонніх організацій (за обслуговування ліфтів, освітлення місць загального користування тощо)	94	631, 685
6	Визнано дохід від цільового фінансування в сумі понесених витрат звітного періоду	484	719
Використання членських цільових внесків на капінвестиції			
7	Отримано основні засоби	15	63
8	Введено основні засоби в експлуатацію	10	15
9	Віднесено цільове фінансування до доходів майбутніх періодів	484	69
10	Нараховано амортизацію за поточний місяць	977	131
11	Визнано дохід від отриманого цільового фінансування (за поточний місяць)	69	745
Використання членських цільових внесків на капремонт будинку			
12	Сплачено підряднику за ремонтні роботи	631	311
13	Понесено витрати капітального характеру і введено в експлуатацію поліпшення	977	63, 65, 66, 68
14	Визнано дохід від отриманого цільового фінансування	484	745
Формування спецфондів ОСББ			
15	Нараховано заборгованість за внесками співвласників ОСББ до спецфондів (резервного, ремонтного тощо)	377	484
16	Отримано внески від співвласників (у касу ОСББ або на розрахунковий рахунок)	301, 311	377

ВАС «Облік в ОСББ та керуючих компаніях» має такі функції:

- автоматизація обчислення вартості кожної із наданих споживачам послуг, у відповідності до діючих тарифів, норм і умов, які впливають на результати обчислень;

- коригування вартості кожної наданої для споживача послуги за умови наявності пільг та субсидій у споживача;
- реєстрація сум взаєморозрахунків з споживачами послуг за кожною із наданих послуг із урахуванням пільг та субсидій;
- визначення сум грошових коштів, які підлягають відшкодуванню керуючої організації державними структурами та компенсують витрати керуючої організації, які пов'язані із наданням пільг та субсидій;
- реєстрація грошових коштів, отриманих від споживачів;
- формування та друкування форм квитанцій на оплату споживачам послуг;
- реєстрація сум взаєморозрахунків за кожною наданою послугою із державними структурами;
- аналізування стану взаєморозрахунків з споживачами послуг;
- реєстрація грошових коштів, які отримані від державних структур, які компенсують витрати керуючої організації, що пов'язані із наданням пільг та субсидій;
- аналіз стану взаєморозрахунків із відповідальними державними структурами;
- можливість вивантаження Клієнт-Банку [21].

2.3. Контроль об'єктів і процесів в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

Ефективне функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків багато в чому залежить від рівня зовнішнього й внутрішнього управління ними. Однією з функцій управління, що націлена на виявлення резервів і покликана сприяти розвитку ОСББ являється контроль. Контроль виконує ряд завдань (рис. 2.8).

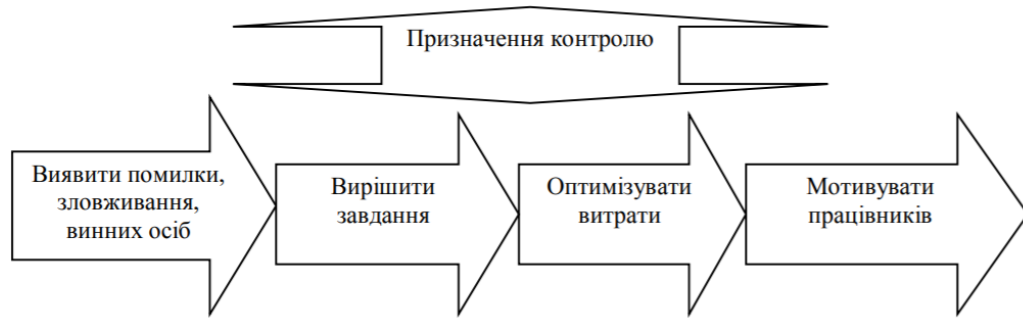


Рис. 2.8. Завдання контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків

Джерело: [17]

Контроль діяльності ОСББ має свої особливості, що пов'язано із характером роботи, масштабами ОСББ, бажаннями і можливостями співвласників.

У відповідності з вимогами чинного законодавства система контролю ОСББ складається із внутрішнього та зовнішнього контролю (рис. 2.9). Це положення визначено в законодавстві, зокрема в Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», де зазначено, що з метою здійснення контролю за господарською діяльністю правління об'єднання загальними зборами обирається із числа співвласників ревізійна комісія (або ревізор) чи приймається рішення про залучення аудитора [36]. Загальні збори самостійно визначають й затверджують механізм діяльності ревізійної комісії і її кількісний склад.

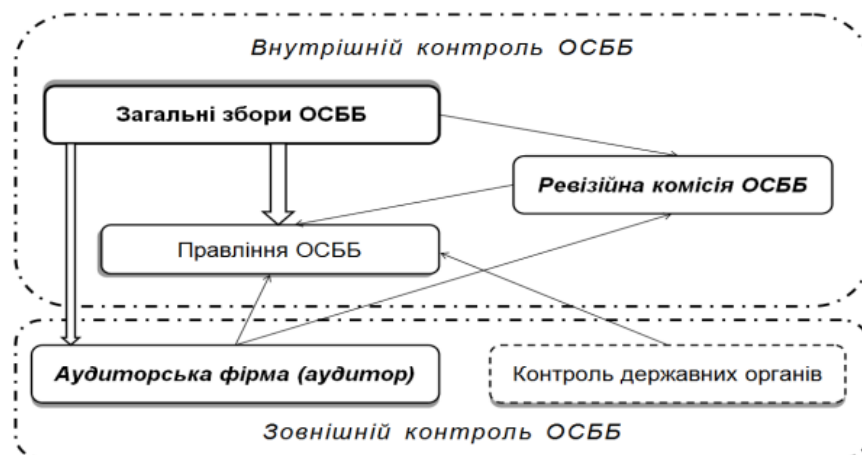


Рис. 2.9. Система контролю об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Джерело: складено авторами за даними [36]

Важливим органом проведення контролю за діяльністю ОСББ являється ревізійна комісія, що має контролювати діяльність членів його правління, бухгалтерську службу, найманого персоналу за допомогою проведення планових й позапланових перевірок документації ОСББ та здійснення службових розслідувань по фактах виявлених порушень. Ревізійна комісія підзвітна загальними зборами співвласників ОСББ та відповідальна перед ними. Вона має складатися не менш як із 3-х осіб, що працюють на громадських засадах, терміном 1 рік із числа співвласників ОСББ, які не являються членами правління та не займають керівні посади в ОСББ. Обов'язки й повноваження ревізійної комісії необхідно прописати у положенні. Функціями ревізійної комісії є: перевірка дотримання кошторису; касової дисципліни; витрачання коштів; правильності розрахунку внесків. Результати контрольних процедур варто задокументувати і ознайомити із ними власників ОСББ на загальних зборах.

Функції ревізійної комісії ОСББ представлені на рис. 2.10.

Важливим органом контролю в ОСББ являються загальні збори й члени правління. Загальні збори здійснюють функцію контролю щодо членів правління. Відповідно члени правління провадять контроль підприємств і персоналу, що надають послуги ОСББ, й відповідають за збереження майна та коштів. Однак, досить часто члени правління та ревізійної комісії не в змозі повністю здійснити контроль над правлінням, бухгалтерією, так як не мають достатніх для цього знань. Тому вони змушені використовувати послуги аудиторів - здійснювати зовнішній контроль. Оскільки законодавством України проведення обов'язкового аудиту ОСББ не передбачено, то вони запроваджують ініціативний аудит, що може проводитися аудиторами на запрошення голови ОСББ відповідно до рішення загальних зборів. Аудит в ОСББ можна проводити за наступним алгоритмом (рис. 2.11).

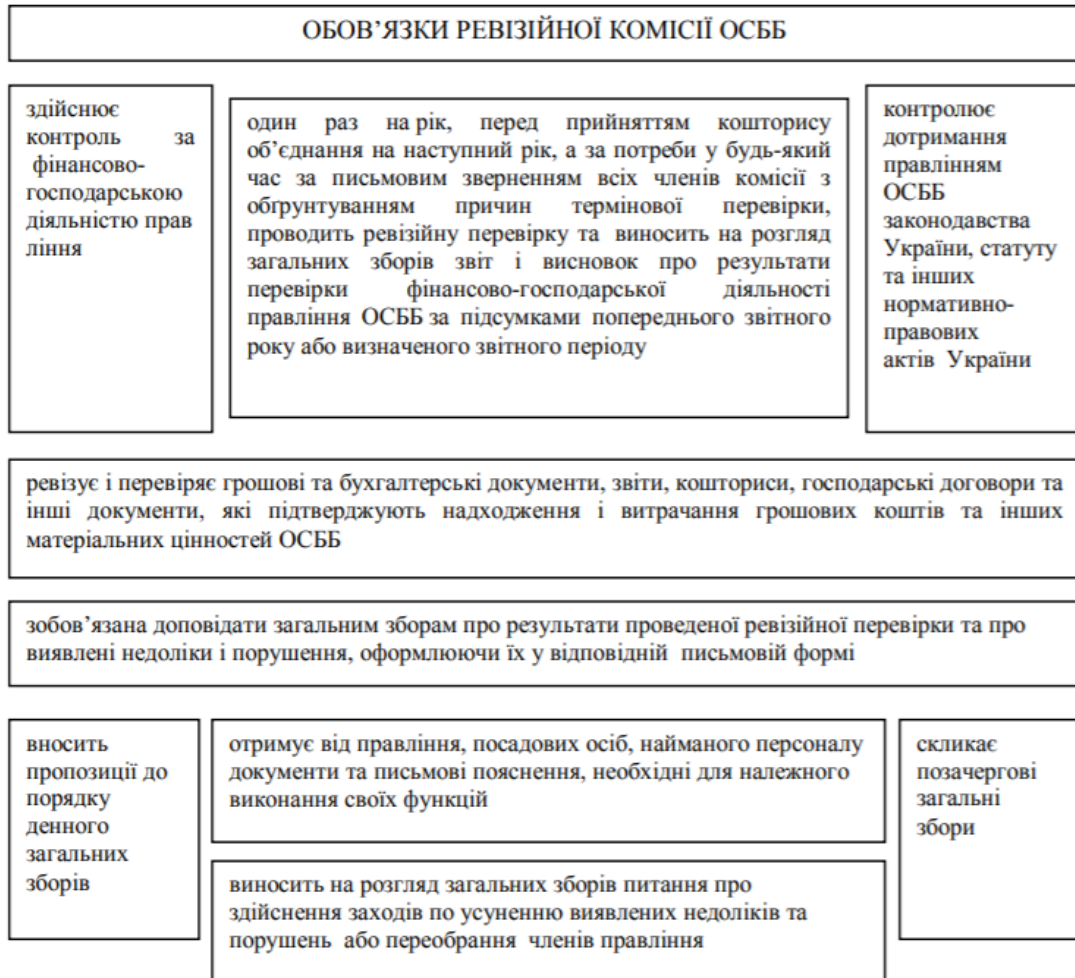


Рис. 2.10. Функції ревізійної комісії об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

Джерело: складено авторами за даними [18]

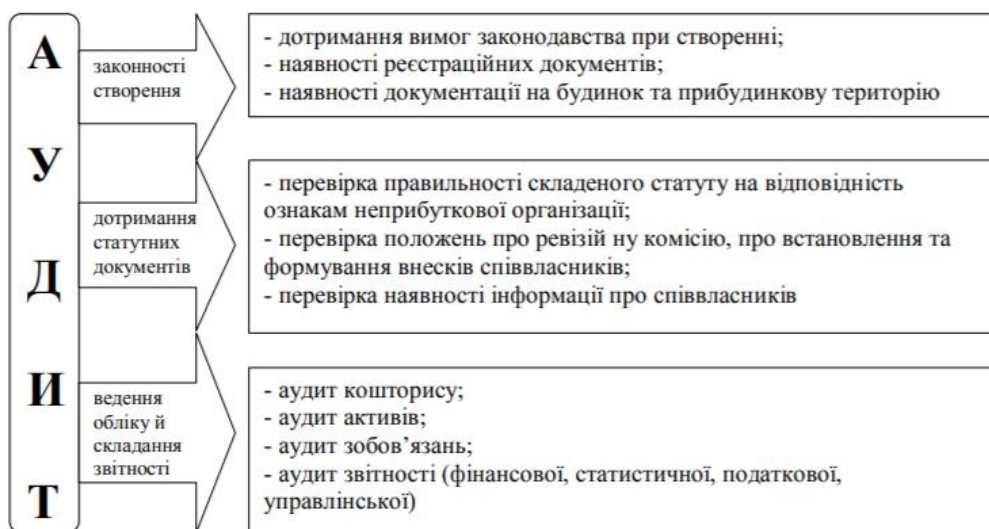


Рис. 2.11. Алгоритм аудиту в об'єднаннях співвласників багатоквартирного будинку

Джерело: складено авторами за даними [18]

Варто зазначити, що як в процесі внутрішнього контролю, так і в процесі аудиту використовуються однакові процедури. Розглянемо більш детально аудит за окремими об'єктами.

Таблиця 2.2

Аудит установчих документів об'єднання
співвласників багатоквартирного будинку

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
<ul style="list-style-type: none"> - статут; - рішення про внесення до реєстру неприбуткових організацій; виписка з ЄДРПОУ; довідка статистики; довідка ДФСУ про взяття на облік; - положення про діяльність ОСББ, облікову політику, ревізійну комісію, створення фондів, формування тарифів; - протоколи, накази, розпорядження; - штатний розпис тощо 	<ul style="list-style-type: none"> - вивчення та перевірка статутних документів; - визначення видів діяльності, які здійснювало ОСББ; - зміни та доповнення до статуту; - вивчення протоколів зборів, правління, контрольно-ревізійної комісії, наказів - вивчення відомостей про співвласників 	<ul style="list-style-type: none"> - відповідність статуту Закону та типовому статуту; - відповідність видів діяльності, визначених у статуті видам діяльності, які затверджені законодавством; - наявність протоколу загальних зборів з призначенням особи з правом першого підпису та відомостей про співвласників; - рівень виконання функцій, описаних у статуті загальними зборами, правлінням, ревізійною комісією; - наявність актів перевірки ревізійної комісії, наказу про облікову політику, штатного розпису тощо

Джерело: складено авторами за даними [18]

Таблиця 2.3

Аудит установчих грошових коштів об'єднання
співвласників багатоквартирного будинку

Інформація для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- облік грошових коштів в касі, на поточному та валютному рахунках в банках	- перевірка наявності договору про матеріальну відповідальність з касиром; - вивчення порядку оприбуткування в касу готівки, перевірка повноти оприбуткування; - перевірка наявності договору з банком і встановленого ліміту каси та правильності заповнення касової книги, прибуткових та видаткових касових ордерів; - вивчення банківських виписок та документів до них, правильності відображення в обліку доходів і витрат від реалізації іноземної валюти та курсових різниць на дату операції і на кінець звітного періоду; - реєстри бухгалтерського обліку за рахунками 30, 31, 33, 35.	- чи дотримується порядок прийому внесків до каси і на розрахункові рахунки; - чи є касир та чи укладений з ним договір про матеріальну відповідальність; - чи є звіти про перевірку залишків готівки в касі; - чи здійснюється продаж валюти; - порядок відображення курсової різниці на рахунках обліку та у звітності

Джерело: складено авторами за даними [18]

Таблиця 2.4

Аудит необоротних активів об'єднання
співвласників багатоквартирного будинку

Документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
- документи, що підтверджують наявність основних засобів, інших необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів; - документи, що підтверджують нарахування зносу, списання; - облік капітальних інвестицій; - ремонт; здача в оренду активів	- перевірка заповнення та наявності накладних, інвентарних карток, актів введення в експлуатацію, актів списання, договорів; актів; - реєстри бухгалтерського обліку за рахунками 10,11,12,13,15; - укладені договори про матеріальну відповідальність; довіреності	- відображення в обліковій політиці питань, що стосуються даних активів; - правильність ведення аналітичного обліку, нарахування зносу, списання активів; - договори та операції здачі чи отримання в оренду або тимчасове користування; договори на придбання нематеріальних активів; - чи закріплені конкретні об'єкти основних засобів, нематеріальних активів за матеріально-відповідальними особами; чи були випадки крадіжки, знищення активів тощо

Джерело: складено авторами за даними [18]

Таблиця 2.5

Аудит розрахунків із контрагентами об'єднання
співвласників багатоквартирного будинку

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
<ul style="list-style-type: none"> - розрахунки співвласниками об'єднання; 3 - розрахунки постачальниками та підрядниками; 3 - розрахунки бюджетом; 3 - розрахунки підзвітними особами та найманими працівниками 3 	<ul style="list-style-type: none"> - відображення в обліку розрахунків із співвласниками за внесками, формуванням фондів; - відображення на рахунках обліку дебіторської та кредиторської заборгованості та реєстри обліку за рахунками 37, 63, 66, 68; - відображення в обліку, своєчасне нарахування і сплата до бюджету податків та зборів і реєстри обліку за рахунками 64 та 65; - документи за розрахунками з підзвітними особами: та реєстри бухгалтерського обліку за рахунком 372; - вивчення договорів (трудових та цивільно-правових), штатного розпису, наказів, розпоряджень; - відомості нарахування заробітної плати та сплати податків. 	<ul style="list-style-type: none"> - чи є методика розрахунку внесків співвласників, чи своєчасно здійснюється їх нарахування та сплата; - чи своєчасно відображаються в обліку розрахунки з постачальниками; - які податки платить ОСББ, чи немає заборгованості; - чи зі всіма працівниками та організаціями, які надають послуги ОСББ або виконують для нього роботи, укладені договори; - якими документами оформлюються відрядження працівників ОСББ та співвласників ОСББ; - чи правильно оформлені договори на оплату праці та своєчасно сплачуються податки

Джерело: складено авторами за даними [18]

Аудит доходів та витрат об'єднання
співвласників багатоквартирного будинку

Інформація та документи для аудиту	Процедури аудиту	Тестування
1	2	3
<ul style="list-style-type: none"> - доходи та витрати від здійснення основної та неосновної діяльності; - пасивні доходи 	<ul style="list-style-type: none"> - вивчення документів, що підтверджують надходження цільового фінансування та реєстри бухгалтерського обліку за рахунком 43, 48; - вивчення реєстрів бухгалтерського обліку за рахунками 94,92,96,71,73,74; - відображення в бухгалтерському обліку доходів від отримання допомоги та підтвердження її отримання; - відображення в обліку пасивних доходів (процентів, дивідендів, страхових виплат, роялті); - своєчасне відображення в обліку доходів та витрат від некомерційної господарської діяльності та правильне формування фінансового результату; - реєстри бухгалтерського обліку за рахунком 791 	<ul style="list-style-type: none"> - як здійснюється класифікація цільового фінансування; - наявність документів, що підтверджують отримання пасивних доходів (договорів з банком на обслуговування, депозитні рахунки, придбані акції, фінансові інвестиції, роялті); - яким чином надходили доходи від здійснення основної діяльності і як вони класифікуються, чи виникли зобов'язання зі сплати ПДВ; - чи організовано окремо облік від основної та неосновної діяльності та чи немає підстав для позбавлення статусу неприбуткової організації? - як оцінюються безоплатно отримані об'єкти основних засобів та послуги?

Джерело: складено авторами за даними [18]

Вважаємо, що безоплатна діяльність ревізорів може спровокувати формальний підхід, а не справжній контроль. Крім того, проблема може полягати у недостатній обізнаності та компетентності ревізорів. Використання аудиту, хоча і являється більш дорогавартісним варіантом, однак дозволить отримати більш достовірну й повну інформацію. Адже аудиторі володіють необхідними компетентностями, досвідом і навичками в сфері контролю.

ВИСНОВКИ

В результаті проведених у кваліфікаційній роботі досліджень здійснено наступні висновки, що носять як теоретичний, так і практичних характер.

1. Для визначення ефективних організаційних форм надання житлово-комунальних послуг необхідно обирати їх враховуючи ресурсні можливості. В роботі виокремлено такі існуючі сьогодні форми управління житловим фондом: безпосереднє управління (доцільне для будинків, в яких проживає декілька сімей; управління через створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; управління за допомогою керуючої компанії). Доведено, однією з найбільш ефективних форм управління є створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

2. Галузева специфіка діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків значно впливає на особливості організації й ведення ними бухгалтерського обліку та здійснення контролю. В основі побудови обліку та контролю лежить метод розрахунку доходів й витрат відповідно до кошторису. Ключовими чинниками, що впливають на побудову обліку в ОСББ, є: неприбутковий статус (основна мета діяльності не отримання прибутку, а задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку); договірні відносини між власниками квартир й управителем; майнові ресурси ОСББ являються загальними й неподільними; ОСББ одночасно як замовником, так і колективним споживачем житлово-комунальних послуг; ОСББ може використовувати різноманітні форми управління загальним майном; нормативна база, що регулює діяльність ОСББ недосконала, а окремі її норми є неузгодженою; основним джерелом фінансування діяльності ОСББ є внески його членів; основна діяльність спрямована на забезпечення прав власників житла щодо володіння й користування спільним майном.

3. Важливе значення в забезпеченні діяльності ОСББ, прийняття ефективних управлінських рішень щодо його розвитку має своєчасна та правильно організована система обліку. Основою бухгалтерського обліку у

ОСББ є сукупність принципів, методів й процедур, які покликані фіксувати факти господарської діяльності та господарські процеси у відповідності до певних правил, з метою задоволення інформаційних вимог внутрішніх і зовнішніх користувачів. Основними об'єктами обліку є активи (окрім житлового фонду), власний капітал (окрім статутного капіталу), зобов'язання, витрати, доходів для покриття витрат. Що стосується житлового фонду, його облік доцільно вести на позабалансовому рахунку, оскільки інформація щодо його стану може бути важливою при зміні власників.

4. Для обліку в ОСББ доцільно розробити адаптований до його об'єктів план рахунків. Зокрема, в частині доходів важливо правильно розробити аналітику на рахунку 48 «Цільове фінансування та цільові надходження», в частині формування дебіторської заборгованості по розрахунках – 37 «Розрахунки з різними дебіторами». Щодо витрат, то облік витрат, пов'язаних із наданням послуг щодо утримання будинків й прибудинкових територій, варто вести з використанням субрахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності». На ньому доцільно розробити систему аналітичних рахунків у відповідності до видів послуг або робіт, які надаються ОСББ. Щодо обліку витрат на адміністративні цілі, які як, правило, становлять вагомий частку в сукупних витратах, то їх доцільно вести на рахунку 92 «Адміністративні витрати» в розрізі окремих аналітичних рахунків.

5. Автоматизація облікових процесів можлива за допомоги сучасних програмних продуктів. Програмою вибору може стати BAS бухгалтерія «Облік в ОСББ та керуючих компаніях». Її широкий функціонал дозволяє на високому рівні організувати управлінський облік за основними процесами господарської діяльності ОСББ.

6. Важливим в діяльності ОСББ є організація дієвої системи контролю. Контроль може проводитися як внутрішніми суб'єктами, так і зовнішніми. Важливим органом внутрішнього контролю є ревізійна комісія, яка створюється із власників житла у будинку. Не менш корисним є залучення

аудиторів (аудиторських фірм) до контролю діяльності ОСББ. Вони наділені більшим досвідом та компетентностями, а отже можуть більш детально здійснити контрольні процедури та підтвердити результати внутрішнього контролю.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бабак А. В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості. дис. ... канд. економ. наук: 08.00.04. Київ, 2021. 22 с.
2. Брік С. В. Деякі особливості організації бухгалтерського обліку та аудиту ОСББ. *Економіка, бізнес-адміністрування, право*. 2017. № 2 (2) С.243-253.
3. Веб-портал вільної енциклопедії «Вікіпедія». URL.: <https://uk.wikipedia.org> (дата звернення: 02.11.2021).
4. Височан О. О. Особливості бухгалтерського обліку в ОСББ (об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків). *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 57. С. 120 – 126.
5. Гура Н. О. Особливості та проблеми звітності неприбуткових організацій. *Розвиток системи обліку, аналізу та аудиту в Україні: теорія, методологія, організація: збірник тез доповідей учасників XVIII Всеукраїнської наукової конференції*. К.: ДП «Інформ. – аналіт. агентство», 2020. С.17-20.
6. Гура Н. О. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків : Навчальний посібник. Київ, 2020. 156 с.
7. Діловодство і облік в ОСББ. Мелітополь, 2011. 180 с.
8. Діяльність ОСББ. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/zkh/zhitlova-politika/diyalnist-osbb/> (дата звернення: 02.12.2021).
9. Довідник ОСББ. К.: Міжнародна фінансова корпорація, 2016. 68 с. URL.: <https://cutt.ly/IY4a7nC> (дата звернення: 22.11.2021).
10. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: Наказ Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99#Text> (дата звернення: 02.12.2021).

11. Кирильчук М. Як ОСББ обліковують цільове фінансування. URL.: <https://cutt.ly/kY6nIjQ> (дата звернення: 12.11.2021).
12. Кіріс С. П. Стан управління багатоквартирними будинками в Україні. *Придніпровська державна академія будівництва та архітектури*. 2021. Вип. 2 (29) С.64 – 73.
13. Лістрова С. Наказ про облікову політику ОСББ: складаємо разом. Ліга-закон. URL.: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/DG180022.html (дата звернення: 02.12.2021).
14. Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: проект Наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства. URL.: <https://zakon.help/article/metodichni-rekomendacii-z-buhgalterskogo-obliku-v/> (дата звернення: 17.11.2021).
15. Методичні рекомендації щодо заповнення форм фінансової звітності: Наказ Міністерства фінансів України від 28.03.2013 р. № 433. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0433201-13/conv#Text> (дата звернення: 13.11.2021).
16. Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства: Наказ Міністерства фінансів України від 27.06.2013 р. № 635. URL.: http://www.minfin.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=382876 (дата звернення: 02.12.2021).
17. Монастирська Т. Б. Інформаційне забезпечення управління альтернативних форм обслуговування житлового фонду: клієнтоорієнтований підхід. *Економічний аналіз*. 2015. Том 21. № 2. С.284 – 291.
18. Монастирська Т.Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09. Тернопіль, 2016. 240 с.
19. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»: Наказ Міністерства фінансів

України від 07.02.2013 р. № 73. URL.:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text> (дата звернення:
02.12.2021).

20. Олійник Н. І. Інноваційні механізми управління багатоквартирним житловим фондом. *Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України*. 2010. № 1. С.73-87

21. Офіційний веб-портал BAS-бухгалтерія. URL.: <https://cutt.ly/GY4sq7t>
(дата звернення: 02.12.2021).

22. Офіційний веб-портал Верховної ради України.
URL.: <https://www.rada.gov.ua> (дата звернення: 02.12.2021).

23. Офіційний веб-портал Державної податкової служби України.
URL.: <https://tax.gov.ua/> (дата звернення: 02.12.2021).

24. Офіційний веб-портал Міністерства розвитку громад та територій України . URL.:<https://www.minregion.gov.ua/> (дата звернення: 02.12.2021).

25. Офіційний веб-портал Міністерства фінансів України. URL.:
<https://mof.gov.ua> (дата звернення: 02.12.2021).

26. Оцінка стану і перспектив розвитку ОСББ: звіт за результатами комплексного соціологічного дослідження.. URL: <https://cutt.ly/HY6bTr9>
(дата звернення: 02.12.2021).

27. Пантелійчук Л. Облік доходів і витрат в ОСББ: особливості організації та ведення. *Інтерактивна бухгалтерія*. 2015. № 107. URL.:
<https://interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/34822> (дата звернення:
27.11.2021).

28. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL:
<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 24.11.2021).

29. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід»: Наказ Міністерства фінансів України від 29.11.99 р. №290. URL.:
<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99> (дата звернення: 02.12.2021).

30. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 «Витрати»: Наказ Міністерства фінансів України від 31 грудня 1999 р. № 318

(зі змінами і доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00#> (дата звернення: 02.12.2021).

31. Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку: Наказ Міністерства фінансів України від 24.05.1995 р. № 88. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0168-95#Text> (дата звернення: 02.12.2021).

32. Посібник із створення та розвитку ОСББ. Від першої цеглинки до сталого розвитку ОСББ. Київ, 2017. 55 с.

33. Поточний стан управління багатоквартирними будинками в Україні. Аналітичний звіт станом на листопад 2020. URL.: https://upravbud.info/content/uploads/2020/12/mbm_report_2020_ua.pdf (дата звернення: 21.11.2021).

34. Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні: Закон України від 16.07.1999 р. № 996-XIV. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text> (дата звернення: 12.12.2021).

35. Про затвердження обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житловокомунального господарства України від 27.07.2018 р. № 190. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0934-18> (дата звернення: 02.12.2021).

36. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-П. URL.: <https://cutt.ly/mY6nTCC> (дата звернення: 02.12.2021).

37. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14. 05. 2015 р. № 417-VIII. URL: <https://cutt.ly/zY6bXew> (дата звернення: 07.12.2021).

38. Статистика і перспективи ОСББ. URL: <https://cutt.ly/ZY6bU3e> (дата звернення: 02.12.2021).

39. Троц І. В. Методика обліку і складання звітності ОСББ. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2018. № 3 Том 1. С.272–281.
40. Управління багатоквартирним будинком: ОСББ чи керуюча компанія. URL: <https://cutt.ly/VY6bBQL> (дата звернення: 02.12.2021).
41. Хамайдюк О. Облік цільових членських внесків співвласників ОСББ. *Все про бухгалтерський облік*. URL.: <http://gazeta.vobu.ua/archives/8073> (дата звернення: 04.12.2021).
42. Череп А.В., Урусова З.П. Автоматизація ОСББ як інструмент управління житлово-комунальним господарством в Україні. *Бізнес та інтелектуальний капітал*. 2017. № 5. С. 119–123.
43. Черкасова С.О., Ахметова М.Ф Концептуальні засади формування системи обліково-контрольного й інформаційного забезпечення діяльності ОСББ в Україні. *Молодий вчений*. 2018. № 1 (53). С. 1011 – 1015.
44. Ярмолівський Ю. ОСББ: облік та звітність. *Вісник. Офіційно про податки*. 2017. № 40 (944). URL.: <https://cutt.ly/HY6nVjL> (дата звернення: 16.12.2021).
45. Monastyrskiy, G. Modernization of local self-government in Ukraine. *Research Papers of Wroclaw University of Economics: Local and Regional Economy in Theory and Practice*. 2014. № 334. P. 160-169.