

Центральноукраїнський національний технічний університет
Економічний факультет
Кафедра «Аудит, облік та оподаткування»

«Допущено до захисту»
зав. кафедрою аудиту, обліку та
оподаткування
к.е.н., доцент
Олена МАГОПЕЦЬ
«14» листопада 2022 р.

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
за другим (магістерським) рівнем вищої освіти
на тему:
«Обліково-інформаційне забезпечення процесів ефективного
управління об'єднаннями співвласників багатоквартирних
будинків»

Виконав здобувач вищої освіти
II курсу, групи ООУД-21 М (1,4)
ОПП «Облік і оподаткування в
управлінні підприємницькою
діяльністю та державним
сектором економіки»
спеціальності 071 «Облік і
оподаткування»

Бідненко А.Р.
«14» листопада 2022 р.

Керівник проекту
к.е.н., доцент

Ольга ПУГАЧЕНКО
«14» листопада 2022 р.

Рецензент

к.е.н., доцент, заступник
завідувача кафедри економіки,
менеджменту та комерційної
діяльності

Оксана СТОРОЖУК

Центральноукраїнський національний технічний університет
Факультет економічний
Кафедра аудиту, обліку та оподаткування
Рівень вищої освіти другий (магістерський)
Галузь знань 07 «Управління та адміністрування»
Спеціальність 071 «Облік і оподаткування»
Освітньо-професійна (освітньо-наукова) програма
Облік і оподаткування в управлінні підприємницькою діяльністю
та державним сектором економіки

ЗАТВЕРДЖУЮ
 завідувач кафедри
 к.е.н., доцент
 Олена МАГОПЕЦЬ
 « 14 » листопада 2022 року

ЗАВДАННЯ НА ВИПУСКНУ КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗА ДРУГИМ (МАГІСТЕРСЬКИМ) РІВНЕМ ВИЩОЇ ОСВІТИ ЗДОБУВАЧА ВИЩОЇ ОСВІТИ

_____ Бідненко Анастасія Романівна _____
 (прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи (проекту)
Обліково-інформаційне забезпечення процесів ефективного управління об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків
2. Керівник роботи (проекту)
Пугаченко Ольга Борисівна, кандидат економічних наук, доцент
 (прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)
3. Строк подання роботи до захисту 14 листопада 2022 р.
4. Мета та завдання випускної кваліфікаційної роботи
 (проекту) дослідження теоретичних і практичних засад обліково-інформаційного забезпечення процесів ефективного управління ОСББ і розробка пропозицій з удосконалення їх діяльності, організації й методики обліку.
5. Консультанти по роботі, із зазначенням розділів роботи

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№з/п	Назва етапів випускної кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Узагальнення матеріалів переддипломної практики	29.10.2022 р. – 02.11.2022 р.	Виконано
2.	Огляд літературних джерел, узагальнення нормативних та законодавчих документів	02.11.2022 р. – 05.11.2022 р.	Виконано
3.	Написання основного змісту випускної кваліфікаційної роботи	05.11.2022 р. – 12.11.2022 р.	Виконано
4.	Оформлення випускної кваліфікаційної роботи	12.11.2022 р. – 13.11.2022 р.	Виконано
5.	Отримання відгуку наукового керівника	13.11.2022 р. – 14.11.2022 р.	Виконано
6.	Представлення випускної кваліфікаційної роботи на засіданні кафедри аудиту, обліку та оподаткування	14.11.2022 р.	Виконано

Дата видачі завдання

« 30 » вересня 2022 р.

Підпис керівника

(прізвище та ініціали)

Завдання прийнято до виконання

« 03 » жовтня 2022 р.

Підпис здобувача

(прізвище та ініціали)

АНОТАЦІЯ

Бідненко Анастасія Романівна. Обліково-інформаційне забезпечення процесів ефективного управління об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків. – Випускна кваліфікаційна робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти. – Центральноукраїнський національний технічний університет Міністерства освіти і науки України. – Кропивницький, 2022.

У вступі роботи наведено актуальність, мету, завдання, предмет, об'єкт, методи дослідження та структуру випускної кваліфікаційної роботи, а також представлено наукове і практичне значення проведеного дослідження та апробацію його результатів. У першому розділі наведено правовий статус, особливості діяльності ОСББ та їх вплив на обліково-інформаційне забезпечення; визначення сутності обліково-інформаційного забезпечення процесів управління ОСББ та теоретичні засади організації і методики обліку діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Другий розділ містить опис організаційно-економічної характеристики ОСББ «ІВУШКА-2»; порядок формування тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території; основні положення облікової політики і порядку ведення обліку господарської діяльності на ОСББ «ІВУШКА-2». У третьому розділі наведено напрямки покращення обліку діяльності ОСББ із метою підвищення ефективності управління ними та показники ефективності діяльності ОСББ і рекомендації з їх використання. Висновки до роботи представляють узагальнення отриманих результатів дослідження.

Ключові слова: облік, обліково-інформаційне забезпечення, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, ОСББ, статус неприбутковості, особливості обліку в ОСББ, тариф, ефективність, ефективне управління, інформаційний потік, кількісні та якісні показники, проблеми і перспективи, удосконалення

SUMMARY

Anastasia Bidnenko. Accounting and information support of processes of effective management of associations of co-owners of multi-apartment buildings. – Graduation qualification work on the second (master's) level of higher education in the specialty 071 "Accounting and Taxation". – Central Ukrainian National Technical University of the Ministry of Education and Science of Ukraine. – Kropyvnytskyi, 2022.

In the introduction of the paper, the relevance, purpose, task, subject, object, research methods and structure of the graduation thesis are given, as well as the scientific and practical significance of the conducted research and the approval of its results are presented. In the first section, the legal status, peculiarities of condominium activities and their impact on accounting and information support are given; determination of the essence of accounting and information provision of condominium management processes and theoretical principles of organization and accounting methods of activities of associations of co-owners of multi-apartment buildings. The second section contains a description of the organizational and economic characteristics of the "IVUSHKA-2" condominium; the procedure for forming a tariff for services for the maintenance of the house and the surrounding area; the main provisions of the accounting policy and the procedure for keeping records of economic activity at the "IVUSHKA-2" condominium. In the third section, directions for improving the accounting of condominium activities in order to improve the efficiency of their management and indicators of the effectiveness of condominium activities and recommendations for their use are given. The conclusions to the work represent a generalization of the obtained research results.

Key words: accounting, accounting and information support, association of co-owners of apartment buildings, condominiums, non-profit status, features of accounting in condominiums, tariff, efficiency, effective management, information flow, quantitative and qualitative indicators, problems and prospects, improvements

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОБЛІКОВО-ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕСІВ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ	12
1.1. Правовий статус й особливості діяльності ОСББ та їх вплив на обліково-інформаційне забезпечення	12
1.2. Сутність обліково-інформаційного забезпечення процесів управління ОСББ	18
1.3. Організація і методика обліку діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	27
Висновки до розділу 1	36
РОЗДІЛ 2 ОБЛІК, ЯК ІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА ДЛЯ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ОСББ «ІВУШКА-2»	38
2.1. Організаційно-економічна характеристика ОСББ «ІВУШКА-2»	38
2.2. Порядок формування тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території	49
2.3. Основні положення облікової політики ОСББ «ІВУШКА-2»	65
2.4. Порядок ведення обліку господарської діяльності досліджуваного ОСББ	68
Висновки до розділу 2	83
РОЗДІЛ 3 ПРОПОЗИЦІЇ З ВДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКОВО- ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕСІВ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ	85
3.1. Напрямки покращення обліку діяльності ОСББ із метою підвищення ефективності управління ними	85
3.2. Показники ефективності діяльності ОСББ і рекомендації з їх використання	92
Висновки до розділу 3	103
ВИСНОВКИ	105
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	111
ДОДАТКИ	125

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) є неприбутковими організаціями, тобто підприємницькими структурами, що обумовлює особливості їх діяльності та обліково-інформаційного забезпечення.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, за умови добросовісного і дієвого правління, має ряд переваг перед іншими видами утримання будинків. Проте реформа щодо ОСББ, яка почала впроваджуватись з 2000-х років й досі не дала очікуваних результатів.

«В Україні станом на квітень 2021 року було створено ОСББ лише у 36000 будинків (20%) із загальної кількості близько 180000 багатоквартирних будинків. У 71000 (39%) будинків керуючий був призначений за результатами конкурсу органами місцевого самоврядування або обраний співвласниками самостійно» [107]. Кабінет Міністрів України розробив, а Верховна Рада України ухвалила за основу, зміни законодавства, якими передбачалось, що до 01.03.2022 р. органи місцевої влади на всій території країни зобов'язані були оголосити та провести конкурс для призначення управителів у всіх багатоквартирних будинках, які не уклали договори з ОСББ. Проте, повномасштабне вторгнення росії призупинило цей процес.

Виникнення глобальної економіки та вибір Україною напрямку євроінтеграції вимагає підвищення конкурентоспроможності всіх ланок, у т.ч. і сфер, які пов'язані із забезпеченням життєдіяльності населення та підвищення якості отримуваних послуг. Важливою складовою також стає й удосконалення обліково-інформаційного забезпечення управління окремими суб'єктами підприємництва та галузями у цілому. Облік в ОСББ є надзвичайно важливим, адже формування оперативної інформації на вимогу користувачів дозволяє оптимізувати діяльність та краще задовольняти інтереси співвласників у якості отримуваних ЖКП і підвищенні їх рівня життя.

Питанням формування облікової інформації присвятили свої дослідження: Л. Безкоровайна, Р. Бруханський, В. Жук, І. Матієнко-Зубенко, І. Омецінська, Л. Птіцина, В. Собко, Л. Терещенко, С. Федоренко, Е. Цибульська та інші. Облік у сфері ЖКП і функціонування ОСББ досліджували: В. Бригілевич, С. Брік, О. Головченко, Н. Гура, О. Коружинець, Т. Монастирська, Л. Пантелійчук, Т. Піхняк, О. Пугаченко, Д. Старовойтова, І. Троц, Т. Фоміна й інші.

Метою роботи є дослідження теоретичних і практичних засад обліково-інформаційного забезпечення процесів ефективного управління ОСББ і розробка пропозицій з удосконалення їх діяльності, організації й методики обліку.

Досягнення мети передбачає вирішення ряду **завдань**, основними з яких є:

- дослідження правового статусу й особливостей діяльності ОСББ та їх впливу на обліково-інформаційне забезпечення;
- визначення сутності обліково-інформаційного забезпечення процесів управління ОСББ та узагальнення теоретичних засад організації і методико обліку діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- опис організаційно-економічної характеристики ОСББ «ІВУШКА-2» та порядку формування тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території;
- висвітлення основних положень облікової політики і порядку ведення обліку господарської діяльності на ОСББ «ІВУШКА-2»
- представлення напрямків покращення обліку діяльності ОСББ із метою підвищення ефективності управління ними;
- розробка показників ефективності діяльності ОСББ і рекомендації з їх використання.

Об'єктом дослідження виступає процес функціонування та обліково-інформаційного забезпечення ефективності діяльності об'єднань

співвласників багатоквартирних будинків. **Предмет дослідження** – організаційні, методичні та практичні аспекти обліку в ОСББ.

Методи дослідження. Методологічними засадами роботи є основні положення з управління суб'єктами, які функціонують у сфері ЖКП та теорії бухгалтерського обліку. Дослідження базувалось на основі системного підходу до визначення показників ефективності управління ОСББ і вирішення існуючих проблем в обліку їх діяльності. Для вирішення встановлених завдань дослідження використовувався комплекс загальних і спеціальних методів: абстрагування і порівняння (при виявленні взаємозалежності між інформаційним забезпеченням і результатами діяльності ОСББ); аналіз і синтез (при вирішенні окремих проблемних питань обліку в ОСББ); історичний метод (при оцінюванні динаміки і сучасного стану діяльності ОСББ); метод наукового узагальнення (при аналізі наукових розробок з теорії обліково-інформаційного забезпечення та існуючих проблем обліку і документального оформлення діяльності ОСББ); методи зіставлення і групування (при виробленні рекомендацій з удосконалення напрямків ефективності діяльності за кількісними і якісними показниками); метод узагальнення (при формулюванні висновків); метод графічної презентації (для наочності представлення отриманих результатів).

Наукове і практичне значення проведеного дослідження полягає у розробці й представленні пропозицій із покращення організації і методики обліку діяльності ОСББ і напрямків удосконалення ефективності управління ними, а саме:

- досліджено правовий статус, склад органів управління й особливості діяльності ОСББ, як альтернативної і пріоритетної форми управління багатоквартирними будинками, що, через його законодавчо закріплену неприбутковість, дозволило встановити статутною метою ОСББ не отримання прибутку, а максимальне задоволення потреб співвласників житлових і нежитлових приміщень і підвищення якості отримуваних послуг;

- з'ясовано надважливе значення обліково-інформаційного забезпечення процесів ефективного управління об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків. Тому наведено максимально розширену класифікацію ознак інформації, а вибір потрібних ознак для кожної з умов, залежатиме від специфіки діяльності, конкретних запитів у певний період та потреб користувачів різних рівнів;
- обґрунтовано необхідність формування інформаційних потоків у діяльності ОСББ, що дозволить відображати рух інформації від джерела надходження до користувача, а також уможливить здійснення ефективного управління інформаційним забезпеченням обліку, підвищить якість облікової інформації та управління ОСББ загалом;
- виділено особливості організації і методики бухгалтерського обліку в ОСББ, зокрема: відсутність виробництва дозволяє використовувати рахунок 94 «Інші витрати операційної діяльності» для накопичення витрат діяльності ОСББ; відсутність реалізації продукції (товарів, послуг, робіт) робить доцільним для обліку доходів від основної діяльності використання не рахунку 70 «Доходи від реалізації», а рахунку 71 «Інший операційний дохід»; облік розрахунків із членами ОСББ здійснюється не як облік розрахунків із дебіторами, а як надходження цільового фінансування із застосуванням рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження»; використання скороченого плану рахунків; застосування максимально простої форми обліку із поданням спрощеної фінансової звітності тощо;
- доведено, що ефективність діяльності ОСББ доцільно вимірювати як у кількісних, так і в якісних показниках, оскільки саме задоволення потреб учасників (мешканців, власників, орендарів тощо) в якості отримуваних послуг і підвищенні комфорту їх життя є першочерговим при визначенні ефективності його функціонування. У частині якісних показників діяльності ОСББ виділено: усунення аварійних та інших непередбачуваних ситуацій; покращення платіжної дисципліни; доходи

і витрати; управління; організація.

Отримані результати дослідження дозволяють удосконалити систему обліково-інформаційного забезпечення діяльності ОСББ «ІВУШКА-2» та уможливають підвищення ефективності управління в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків, що допоможе приймати якісніші управлінські рішення.

Апробація результатів дослідження. Під час навчання в магістратурі було прийнято участь у 8 науково-практичних конференціях, у т.ч. в 7 міжнародних: Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання вдосконалення судово-експертної та правоохоронної діяльності», 24 вересня 2021 р. (Кіровоградський НДЕКЦ МВС України, м. Кропивницький); III Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання права і соціально-економічних відносин», 12 листопада 2021 р. (м. Кропивницький, ЦІРОЛ Університету «Україна»); LVI науково-технічна конференція здобувачів вищої освіти «День науки – 2022», 12 травня 2022 р. (м. Кропивницький, ЦНТУ); Міжнародна науково-практична конференція «Економіко-правові та соціально-технічні напрями еволюції цифрового суспільства», 02 червня 2022 р. (Університет митної справи та фінансів, м. Дніпро); XIV Міжнародна науково-практична конференція «Сучасні кризові явища в економіці та проблеми облікового, контрольного та аналітичного забезпечення управління підприємством», 24 червня 2022 р. (Луцький національний технічний університет, м. Луцьк); Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання вдосконалення судово-експертної та правоохоронної діяльності», 24 червня 2022 р. (Кіровоградський НДЕКЦ МВС України, м. Кропивницький); Міжнародна науково-практична конференції «Здоров'я та суспільство в умовах війни», 22-23 листопада 2022 р. (м. Кропивницький, ЦІРОЛ Університету «Україна»); II Міжнародна науково-практична інтернет-конференція здобувачів вищої освіти і учнівської молоді «Облік, оподаткування і контроль в управлінні», 24 листопада 2022 р. (м. Кропивницький, ЦНТУ).

Крім того, під час навчання в магістратурі, було опубліковано 7 авторських матеріалів (статті, тези) у наукових збірниках – [2; 5; 22; 35; 49; 81; 84].

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 125 сторінок, у т.ч. 1 рисунок і 44 таблиці. Список використаних джерел зі 110 позицій розміщено на 14 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОБЛІКОВО-ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕСІВ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

1.1. Правовий статус й особливості діяльності ОСББ та їх вплив на обліково-інформаційне забезпечення

Стаття 9 «Форми управління багатоквартирним будинком» [77] визначає, що управління багатоквартирним будинком здійснюють його співвласники (власники квартир або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку). «Наймачі, орендарі та інші користувачі квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку можуть брати участь в управлінні багатоквартирним будинком виключно за дорученням власників таких квартир та приміщень» [77]. За рішенням співвласників:

- усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можна передавати управителю;
- всі функції – ОСББ (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це «юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна» [76].

Правові та організаційні засади створення, функціонування, ліквідації й реорганізації об'єднань власників жилих, а також і нежилих приміщень багатоквартирного будинку, умови захисту їх прав і виконання обов'язків у частині спільного утримання будинку визначено в Законі України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [76]. Крім того, діяльність ОСББ регулюється і Законами України «Про житлово-комунальні

послуги» [65] та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [77], а також Цивільним кодексом [105] і Житловим кодексом [28] тощо.

ОСББ створюється задля забезпечення і захисту прав співвласників, а також дотримання їх обов'язків, належного утримання, використання спільного майна, порядок використання і надходження коштів ОСББ, забезпечення своєчасного і повного надходження коштів для сплати платежів, які передбачені статутними документами і законодавством. ОСББ є непідприємницьким товариством для здійснення функцій, визначених на законодавчому рівні.

«В одному багатоквартирному будинку може бути створено тільки одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, об'єднаних спільною прибудинковою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою, можуть створити одне об'єднання» [76].

«Основна діяльність об'єднання полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном співвласників, належне утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконання ними своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю об'єднання» [76]. При цьому, господарче забезпечення діяльності ОСББ може здійснюватися як власними силами (шляхом самозабезпечення), так і через залучення на договірних засадах інших суб'єктів господарювання.

ОСББ є неприбутковою організацією, а тому не має на меті отримання прибутку собі та для його розподілу між співвласниками. ОСББ відповідає за своїми зобов'язаннями майном і коштами, від свого імені набуває майнові і немайнові обов'язки і права, виступає відповідачем і позивачем у суді. При цьому, ОСББ не несе відповідальності щодо зобов'язань співвласників. Майно ОСББ утворюється з:

- майна, переданого йому співвласниками у власність;
- одержаних доходів;
- іншого майна, яке набуто на підставах, що не заборонені законодавчо.

Майно, яке придбане ОСББ за рахунок платежів і внесків співвласників, є їх спільною власністю.

У статті 10 «Житлові обов'язки громадян» ЖКУ закріплено, що «громадяни зобов'язані дбайливо ставитися до будинку, в якому вони проживають, використовувати жиле приміщення відповідно до його призначення, додержувати правил користування жилими приміщеннями, економно витрачати воду, газ, електричну і теплову енергію» [28].

ОСББ може бути створено тільки власниками квартир і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (багатоквартирних будинках).

Організаційні засади створення ОСББ вирішуються на установчих зборах. Скликання установчих зборів здійснює ініціативна група, що включає не менш трьох або власників квартир, або нежилых приміщень. У новозбудованих будинках установчі збори можуть бути проведені лише після державної реєстрації у такому будинку права власності на більшу половину квартир і нежитлових приміщень. Усі рішення зборів ОСББ оформлюються відповідними Протоколами згідно вимог [74].

«Повідомлення про проведення установчих зборів направляється ініціативною групою не менше ніж за 14 днів до дати проведення установчих зборів. Повідомлення направляється в письмовій формі і вручається кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом). У повідомленні про проведення установчих зборів зазначається, з чиєї ініціативи скликаються збори, місце і час проведення, проект порядку денного» [76]. Місце і час проведення установчих зборів обирають зручними для більшості учасників зборів. Веде установчі збори голова, який обирається простою більшістю голосів присутніх співвласників чи їх представників.

«Кожний співвласник (його представник) під час голосування має

кількість голосів, пропорційну до частки загальної площі квартири або нежитлового приміщення співвласника у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку» [76]. «Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник на установчих зборах має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності» [76].

Рішення вважається прийнятим, за умови, що за нього проголосувало більше половини від загальної кількості усіх співвласників. Якщо при проведенні установчих зборів не набрано необхідної кількості голосів «за» або «проти», то проводиться письмове опитування тих співвласників, які не голосували. На це передбачено 15 календарних днів із дати проведення установчих зборів. Якщо після визначеного строку необхідну кількість голосів не набрано, то рішення вважається неприйнятим.

«Рішення приймається шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються і голоси, подані співвласниками під час проведення установчих зборів, і голоси, подані під час письмового опитування. Рішення оформляється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування» [76] – «за» або «проти».

Установчі збори приймають рішення про створення ОСББ, а також затверджують його статут. Державну реєстрацію змін до статуту ОСББ проводять у порядку, який передбачений для реєстрації інших юридичних осіб. Установчі документи ОСББ підписуються головою установчих зборів або іншою уповноваженою зборами особою.

У статті 10 [76] визначено статутні органи ОСББ і встановлено, що органами управління є:

- загальні збори співвласників;

- правління;
- ревізійна комісія (таблиця 1.1).

Таблиця 1.1

Органи управління ОСББ і їх компетенція

Орган управління	Повноваження
Загальні збори співвласників	Затвердження статуту ОСББ і внесення змін до нього
	Обрання членів правління ОСББ
	Затвердження кошторису, балансу та річного звіту ОСББ
	Визначення переліку, порядку сплати й розмірів внесків і платежів співвласників
	«Попереднє (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання, договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина» [76]
	Питання про використання спільного майна
	Прийняття рішення про ремонт багатоквартирного будинку, реконструкцію, зведення господарських споруд
	Визначення розміру матеріального або/та іншого заохочення для членів правління і голови
	Визначення обмежень у частині користування спільним майном
	«Обрання та відкликання управителя, затвердження та зміна умов договору з управителем, прийняття рішення про передачу функцій з управління спільним майном багатоквартирного будинку повністю або частково асоціації» [76]
	Прийняття рішень про участь у товариствах або заснування інших юридичних осіб
Правління	Підготовка кошторису, балансу та річного звіту ОСББ
	«Здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно з законодавством» [76]
	Розпорядження коштами ОСББ відповідно до затвердженого загальними зборами кошторису
	Укладення договорів про надання послуг, виконання робіт і здійснення контролю за їх виконанням
	Ведення бухгалтерського обліку, діловодства та звітності про діяльність ОСББ
	«Скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників» [76]
	Утворення комісії для призначення письмового опитування співвласників та його проведення
Ревізійна комісія (ревізор), що обирається з числа співвласників	Здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ
Аудитор (приймається рішення про залучення на загальних зборах)	

Отже, вищим органом управління ОСББ є загальні збори, які проводяться і скликаються або правлінням або ініціативною групою з мінімум трьох співвласників. Вони скликаються не рідше одного разу на рік. Рішення загальних зборів є обов'язковим для всіх співвласників, за умови його прийняття відповідно статуту, а також може бути оскарженим у суді. Рішення загальних зборів підлягають оприлюдненню, а в окремих випадках – може надаватись співвласникам під розписку або рекомендованим листом направлятись поштою. Співвласники мають право ознайомлюватись із рішеннями (протоколами) загальних зборів і робити з них копії.

Для керівництва поточною діяльністю ОСББ обирається правління, яке є виконавчим органом і підзвітне загальним зборам. Порядок відкликання та обрання членів правління, їх кількісний і персональний склад, а також строки обрання визначаються на загальних зборах.

Для здійснення контролю у частині фінансово-господарської діяльності правління ОСББ залучається або із числа співвласників ревізійна комісія (ревізор) або аудитор. Порядок діяльності та кількісний склад ревізійної комісії затверджуються загальними зборами.

На законодавчому рівні витратами на управління багатоквартирним будинком визначено:

- «витрати на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку» [77];
- витрати на оплату комунальних послуг, що стосуються спільного майна багатоквартирного будинку;
- витрати, пов'язані із виконанням зобов'язань за кредитними договорами, які укладені за програмами Фонду енергоефективності;
- у разі залучення управителя – витрати на сплату винагороди йому;
- інші витрати, які передбачені законодавством або рішенням співвласників.

1.2. Сутність обліково-інформаційного забезпечення процесів управління ОСББ

«Специфіка інформаційного забезпечення господарюючих суб'єктів глобальної економіки ХХІ століття полягає у наявності значної кількості джерел інформації та величезного обсягу інформаційних потоків зовнішнього бізнес-середовища, однак вони направлені не на конкретні підприємства, а лише створюють глобальний масив інформації, в умовах якого кожне підприємство повинно самостійно за свій рахунок обирати і придбавати необхідні йому інформаційні ресурси» [9, с. 149].

Профільний Закон України «регулює відносини щодо створення, збирання, одержання, зберігання, використання, поширення, охорони, захисту інформації» [75]. Також він визначає, що інформація – «це будь-які відомості та/або дані, які можуть бути збережені на матеріальних носіях або відображені в електронному вигляді» [75].

Бруханський Р.Ф. визначає, що «інформаційне забезпечення – це, насамперед, процес задоволення потреб користувачів у інформації, необхідній для обґрунтування і прийняття стратегічних рішень. Організація належного стану інформаційного забезпечення можлива лише за умови адекватного супроводу, зокрема управлінського та технічного. Найбільш важливим є управлінський: визначення обсягу і структури інформації, необхідної для менеджерів різних рівнів; забезпечення ефективної системи акумулювання інформації; чітке встановлення параметрів і налаштування системи обміну інформацією; застосування надійних методик захисту наявної інформації; використання адаптованої інформації для обґрунтування та прийняття стратегічних рішень. Технічний супровід інформаційного забезпечення передбачає засоби комунікації та комп'ютерну техніку» [9, с. 147].

Сопко В.В. і Галак К.І. вказують, що «інформаційне забезпечення обліку – це сукупність вхідних даних, система бази даних, їх обробка, заходи з пошуку, одержання, зберігання необхідної інформації з метою правильного

здійснення та відображення господарської діяльності» [90, с. 163].

Цибульська Е.І. стверджує, що «інформаційне забезпечення – це забезпечення керівництва підприємства для прийняття ефективних управлінських рішень необхідним інформаційним масивом даних, отриманим зі вхідних інформаційних потоків шляхом організації технологічного процесу перероблення інформації» [104, с. 58]. При цьому, інформаційне забезпечення входить у поняття комунікації, тобто сприяє процесу обміну інформацією згідно якої керівництво отримує необхідну інформацію для ухвалення управлінських рішень.

Зміни парадигми розвитку бухгалтерського обліку та розробка принципово нових підходів до обліково-інформаційного забезпечення призводять до пошуку нових рішень для ефективного управління всіма галузями національної економіки, у т.ч. і в сфері житлово-комунальних послуг (ЖКП).

Основою інформаційної системи завжди був і залишається бухгалтерський облік, адже саме за допомогою даних, що він формує, будуються бюджети, контролюються фінансові потоки і приймаються управлінські рішення. Актуальність такого підходу, на думку Жука В.М., визначається:

- надважливою роллю інформації в системі управління економікою через що бухгалтерський облік набуває пріоритетного значення;
- «зміною ставлення до інформації в ринкових умовах, коли вона перетворюється у специфічний товар з усіма впливаючими з цього наслідками (комерційна таємниця, вартість, ціна і т.д.)» [29, с. 293];
- впливом глобалізаційних процесів, в умовах яких інформація та її джерело – бухгалтерський облік, розглядаються як потужний інструмент лобіюванні інтересів, вияву конкурентоспроможності тощо.

Сопко В.В. і Галак К.І. вважають, що «існують різні види інформації, кожен з яких має свою технологію оброблення, змістовну цінність, форми відображення або представлення» [90, с. 163]. Властивостями облікової

інформації є і мають бути її достовірність, цінність, повнота, актуальність і зрозумілість, а тому, саме облік повинен забезпечити даними належної якості суб'єкта господарювання, що сприятиме його економічному зростанню.

Повністю погоджуємось, що «важливим елементом інформаційних систем обліку є інформаційне забезпечення, яке призначене для відображення інформації, що характеризує стан керованого об'єкта та є основою для ухвалення управлінських рішень» [90, с. 163].

Бруханський Р.Ф. стверджує, що має місце комплекс обставин для зниження ефективності прийняття управлінських рішень, зокрема: «1) недосконалість моделі формування актуальної інформації; 2) необґрунтованість динаміки співвідношення обсягів необхідної та достатньої інформації; 3) відсутність раціональних локальних критеріїв відбору потрібної інформації із загального обсягу даних; 4) принципова відмінність класифікаційних ознак інформації, необхідних для типових звітів і потреб управління; 5) несвоєчасність складання та подання звітів» [10, с. 57-58].

Значна частина недоліків і проблем інформаційного супроводу процесу прийняття управлінських рішень зумовлена недосконалістю структури інформаційної бази. Таким чином, традиційна для підприємств, структура обліково-інформаційного забезпечення повною мірою не задовольняє потреби в прийнятті та узгодженні єдиних параметрів формування й моніторингу показників діяльності, їх оцінки, інтерпретації, трансформації, періодичності і форм представлення (облікова і позаоблікова) тощо. Це призводить до невідповідності існуючої системи бухгалтерського обліку «сучасним вимогам формування корисної інформації, оскільки кожна підсистема обліково-інформаційного забезпечення процесу прийняття рішень як облікова, так і позаоблікова, при формуванні відповідних звітних показників керується переважно локальними вимогами комплексу нормативно-правових актів, які регламентують зміст, завдання і порядок їх роботи» [10, с. 58].

Ми погоджуємось із представленою у роботі [10, с. 58] думкою, що формування передумов ефективної і дієвої системи обліково-інформаційного забезпечення процесу прийняття рішень, має передбачати диференціацію інформації у залежності від її характеристик, змісту і призначення (таблиця 1.2).

Таблиця 1.2

Диференціація інформації залежно від ознак і цілей
суб'єктів господарювання

Ознака	Вид
За правовою ознакою:	фактографічна
	нормативна
За періодичністю подання:	постійна
	періодична
За часовим спрямуванням:	тактична
	стратегічна
За рівнем обробки:	первинна
	консолідована
За сферою виникнення:	внутрішня
	зовнішня
За корисністю:	корисна
	некорисна
За формою подання:	вербальна
	друкована
	інтерактивна
За якісними характеристиками:	якісна
	неякісна
За рівнем відкритості:	публічна
	конфіденційна
За часовим горизонтом:	ретроспективна
	прогнозна
За доцільністю:	продуктивна
	непродуктивна
За ступенем взаємозв'язку:	автономна
	інтегрована
За рівнем визначеності:	точна
	неточна
За етапністю:	проміжна
	кінцева
За сприйняттям:	релевантна
	нерелевантна
За рівнем регламентації:	регламентована законодавством
	регламентована власниками або адміністрацією
За масштабністю:	внутрішня
	регіональна
	загальнодержавна

Ознака	Вид
	глобальна
У розрізі користувачів:	для внутрішніх
	для зовнішніх
За ступенем стандартизації:	стандартна
	нестандартна
За спрямуванням:	планова
	фактична
За джерелами:	первинна
	зведена
За рівнем обробки:	систематизована
	несистематизована
За динамікою:	постійна
	змінна
За рівнем ієрархії:	для менеджерів низового рівня
	для менеджерів середнього рівня
	для вищого менеджменту підприємства

Представлений варіант класифікації інформації дозволить збудувати комплексну систему інформаційного забезпечення, змодельовати ієрархію зовнішньої й внутрішньої інформації, проектувати інформаційні потоки. Варіативність класифікаційних ознак інформації залежатиме від специфіки діяльності, конкретних потреб у певний період та потреб користувачів різних рівнів.

«Відсутність якісної, повноцінної, сформованої на єдиних принципах, адекватно трансформованої та чітко систематизованої інформаційної бази даних для прийняття управлінських рішень стратегічного змісту призводить до того, що на вищий рівень менеджменту підприємства подекуди надходить неспівставна і суперечлива інформація, яку в значній мірі можна вважати дезінформацією» [10, с. 59].

З позицій управління ОСББ способи залучення інформації поділяють на два види:

- макросфера (економічний, політичний, правовий, соціальний, природний, технологічний рівні);
- мікросфера, тобто безпосереднє оточення ОСББ (співвласники, інші споживачі, постачальники, посередники тощо).

Для гарантування ефективності накопиченої інформації необхідним є

забезпечення суцільного неперервного моніторингу зовнішніх параметрів і внутрішніх показників діяльності ОСББ з дотриманням основних цілей визначеної стратегії його розвитку.

Ми вважаємо, що розвиток бухгалтерського обліку, як головної інформаційної ланки, системи управління у сфері ЖКП має базуватись на пріоритетності національних інтересів України при адаптації міжнародних стандартів фінансової звітності. Надважливого значення набуває дотримання принципів, що дозволить раціоналізувати підходи до формування інформаційної системи управління ОСББ зокрема: відповідальність представників галузевого управління за стан організації й методології обліку; узгодженість суспільних і приватних інтересів у питаннях дотримання комерційної таємниці згідно даних бухгалтерського обліку; єдиний підхід до формування облікової політики суб'єктів сфери ЖКП; уніфікація всіх даних обліку (бухгалтерського, для податкових розрахунків, статистичного); спрощення системи узагальнення інформації та подання бухгалтерської звітності; врахування галузевих особливостей при розробці методології і впровадженні методики бухгалтерського обліку (земельний, фізичний, інтелектуальний капітал); врахування нових запитів до фінансової звітності (власники, кредитори, інвестори, управлінський персонал).

Одним із основних обліково-інформаційних документів, що регламентує діяльність ОСББ, є кошторис доходів і витрат на відповідний рік. Він складається виключно на основі бухгалтерських даних (бухгалтером, головою правління, членами правління) і підлягає обов'язковому затвердженню на загальних зборах згідно із статутом ОСББ.

Кошторис складається так, щоб доходи ОСББ забезпечували покриття необхідних витрат. Основними доходами ОСББ є внески співвласників на утримання будинку. Розмір внесків (так званий «тариф») визначається виходячи з потреб ОСББ на загальних зборах. ОСББ можуть затверджувати внески на покриття додаткових витрат – формування фондів (ремонтного, резервного) тощо.

Кошторис має складатись мінімум із трьох частин:

- утримання будинку;
- ремонтний фонд;
- резервний фонд.

Якщо ОСББ акумулює на своїх рахунках кошти оплати комунальних послуг із водо-, тепло-, газопостачання із подальшим їх перерахуванням відповідним комунальним службам, ці кошти необхідно показувати окремими рядками.

Важливим показником для забезпечення інформацією процесів ефективності управління ОСББ є порядок визначення і затвердження часток платежів і внесків на утримання, експлуатацію й ремонт спільного майна.

«Частка співвласника у загальному обсязі внесків і платежів на утримання, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна у багатоквартирному будинку встановлюється пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності» [76]. Частка участі співвласників квартир або/та нежитлових приміщень встановлюється відповідно до їх частки як співвласника. Спірні питання з визначення частки співвласника у загальному розмірі платежів і внесків на утримання, експлуатацію, реставрацію, реконструкцію, проведення поточних і капітальних ремонтів, технічного переоснащення спільного майна вирішуються у судовому порядку.

Обліково-інформаційне забезпечення у частині напрямків надходження коштів ОСББ формується із:

- залишків коштів для утримання і ремонту багатоквартирного будинку на рахунках суб'єктів, що здійснювали управління цим будинком до створення ОСББ;
- платежів і внесків співвласників;
- коштів і майна, які надходять для забезпечення потреб основної діяльності ОСББ;

- коштів, отриманих ОСББ у результаті здачі в оренду спільного майна багатоквартирного будинку або допоміжних приміщень;
- коштів, які отримані ОСББ як відшкодування пільг на оплату житлово-комунальних послуг та при отриманні житлових субсидій окремими категоріям громадян;
- добровільних майнових, у т.ч. і грошових, внесків від фізичних і юридичних осіб;
- коштів, що залучено на умовах позики або кредиту;
- «коштів державного та/або місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку» [76];
- пасивних доходів (наприклад, розміщення тимчасово вільних коштів на депозит);
- доходів від діяльності заснованих ОСББ юридичних осіб, які спрямовуються на виконання статутних цілей ОСББ;
- коштів, які отримано з інших джерел і які спрямовуються на виконання статутних цілей ОСББ.

Порядок сплати, перелік, конкретні розміри платежів і внесків співвласників, у т.ч. відрахувань до ремонтного й резервного фондів, встановлюються на загальних зборах ОСББ відповідно до законодавства та статуту.

«Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат» [77].

Важливим моментом є те, що відмова від використання спільного майна, невикористання власником належних йому квартир чи нежитлових приміщень – не є підставою для ухилення щодо здійснення витрат з управління багатоквартирним будинком.

«Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, теплопостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право» [76]:

- задовольняти вказані потреби самостійно через самозабезпечення;
- виступати колективним замовником (споживачем) або усіх, або частини ЖКП;
- визначати управителя або виконавців окремих ЖКП, із якими укладають відповідні договори усі співвласники.

Самостійне забезпечення ОСББ утримання й експлуатації багатоквартирного будинку та користування спільним майном може здійснюватися співвласниками безпосередньо, а також через залучення юридичних і фізичних осіб на підставі укладених договорів. Для фінансування самозабезпечення ОСББ співвласники сплачують внески і платежі в розмірах, які встановлено на загальних зборах. Окремі співвласники, за згодою правління, можуть виконувати окремі роботи у рахунок сплати комунальних внесків і платежів.

ОСББ оплачує всі витрати за тарифами (цінами), які встановлено для населення (холодна і гаряча вода, природний газ, тепла та електрична енергія). «Газо- та електропостачання квартир та нежитлових приміщень здійснюється на підставі договорів між їх власниками і газо- та електропостачальними організаціями відповідно до вимог законодавства» [76].

Для надання населенню пільг і субсидій (за умови відповідності права на них), внески і платежі здійснюються у розмірах, які затверджені загальними зборами ОСББ, але не більше встановленого законодавством граничного розміру відповідних витрат.

«Власник квартири та/або нежитлового приміщення зобов'язаний

відповідно до законодавства забезпечити використання, утримання, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт приміщень або їх частин без завдання шкоди майну і порушення прав та інтересів інших співвласників» [76].

Власник при заподіянні збитків майну ОСББ чи іншим співвласникам, зобов'язаний їх відшкодувати в повному обсязі. Також власник несе відповідальність за збитки, які заподіяні всіма особами пов'язаними з ним (співмешканці, орендарі), якщо інше не передбачено у відповідних договорах. Відшкодування збитків може здійснюватися або за згодою сторін, або за рішенням суду у грошовій чи в іншій формі.

1.3. Організація і методика обліку діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

ОСББ (при відсутності найманого управителя згідно законодавства) є формою управління багатоквартирним будинком і самостійно виконує функцію управління ним. При цьому, голова правління ОСББ не є його управителем.

Діяльність ОСББ має окремі спільні риси з:

- «житлово-комунальним господарством – необхідність обслуговування будинку, розрахунків з мешканцями житлового будинку, з постачальниками комунальних послуг, з бюджетом з трансфертів у разі їх наявності» [23, с. 5];
- домогосподарствами – «обслуговування житлового будинку власними зусиллями, спрямованість на забезпечення власних потреб, взаємовідносини з постачальниками комунальних послуг» [23, с. 5]

У рамках основної діяльності ОСББ не надають послуг і будь-яких додаткових заходів із забезпечення потреб співвласників – охорона під'їздів, автомобільні стоянки, відеоспостереження, тощо.

Згідно Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» [63], «відповідальність за організацію бухгалтерського

обліку та забезпечення фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій у первинних документах, збереження оброблених документів, реєстрів і звітності протягом встановленого терміну, але не менше трьох років, несе уповноважений орган (посадова особа), який здійснює керівництво підприємством, або власник відповідно до законодавства та установчих документів» [63] – тобто голова правління ОСББ. Саме голова правління ОСББ зобов'язаний створити необхідні та належні умови для правильного ведення бухгалтерського обліку.

Ведення обліку в ОСББ, як і на інших суб'єктах підприємництва, може здійснюватись у таких формах:

- головою правління ОСББ;
- бухгалтером або бухгалтерською службою, яка очолюється головним бухгалтером;
- фізичною особою-підприємцем;
- «ведення на договірних засадах бухгалтерського обліку централізованою бухгалтерією або підприємством, суб'єктом підприємницької діяльності, самозайнятою особою, що провадять діяльність у сфері бухгалтерського обліку та/або аудиторської діяльності» [63].

Крім обрання форми ведення бухгалтерського обліку, ОСББ також обирає й облікову політику («сукупність принципів, методів і процедур, що використовуються підприємством для ведення бухгалтерського обліку, складання та подання фінансової звітності» [63]).

Основні засади облікової політики, для ОСББ у тому числі, визначаються згідно Методичних рекомендацій [66]. «Вибір здійснюється тільки стосовно тих об'єктів обліку щодо яких законодавством передбачено можливість вибору: методи нарахування амортизації необоротних активів, методи оцінки запасів при вибутті тощо. Обрана облікова політики оформлюється наказом, який повинен бути незмінним протягом тривалого періоду; внесення необхідних змін здійснюється наказом про внесення змін;

повне оновлення наказу про облікову політику необхідно тільки у випадку значних змін» [23, с. 36].

«В ОСББ складна система розрахунків – зі співвласниками за різними видами платежів, з постачальниками комунальних послуг, вартість яких відшкодовується за рахунок внесків співвласників (обслуговування ліфтів, дезінсекція, опалення й освітлення місць загального користування тощо), з іншими службами (пожежна охорона, аварійна служба, сантехнічне обслуговування тощо), з орендарями допоміжних приміщень тощо» [23, с. 5-6].

Відсутність господарської діяльності в ОСББ обумовлює й відсутність господарських процесів з виробництва і реалізації продукції (робіт, послуг). Хоча ОСББ і мають статус неприбутковості, їх діяльність відрізняється від інших організаційно-правових форм неприбуткових організацій (таблиця 1.3). Крім того, є принципові відмінності у побудові обліку в ОСББ та інших неприбуткових організаціях.

Таблиця 1.3

Особливості та відмінності ОСББ від інших неприбуткових організацій

Відмінності	Особливості
Наявність спільного майна є обов'язком співвласників приймати участь в його утриманні	Наявність спільного майна, що потребує утримання, зумовлює як відмінність мети створення й діяльності, так і обов'язок покриття витрат на утримання цього майна
Невід'ємна участь в ОСББ від права власності на квартиру чи нежитлове приміщення	Обов'язковість сплати внесків на покриття витрат з утримання будинку усіма співвласниками
У разі ліквідації ОСББ – неможливість передачі його активів іншим неприбутковим організаціям	Розмір внесків має забезпечувати належне утримання будинку і покривати усі законодавчо визначені витрати
Тісний зв'язок розміру внесків співвласників на утримання і ремонт квартир і приміщень ОСББ із площею і розміром внесків на покриття витрат на утримання будинку	Можливість отримання бюджетного фінансування

Специфіка діяльності ОСББ дозволяє виокремити основні фактори, що впливають на побудову обліку в них (таблиця 1.4).

Таблиця 1.4

Фактори, що впливають на бухгалтерський облік в ОСББ

Фактори	Суть
Фактори впливу на облік в ОСББ	Неприбутковість діяльності
	Подібність обліку як в ОСББ, так і в інших неприбуткових організаціях
	Відсутність виробництва і реалізації продукції (робіт, послуг)
	Майнова основа
	Необхідність спрощення бухгалтерського обліку й звітності

Особливості діяльності та фактори впливу на облік в ОСББ обумовлюють доцільність максимального його спрощення, що обґрунтовується обмеженою кількістю об'єктів обліку й господарських операцій та утриманням облікового персоналу за рахунок внесків співвласників.

«Розкриття методики і організації бухгалтерського обліку в ОСББ необхідно починати з чіткого визначення об'єктів обліку, бо на цьому базується побудова бухгалтерських рахунків, визначення облікової політики, складання фінансової звітності і, певною мірою, кошторису» [23, с. 9].

Об'єктами бухгалтерського обліку в ОСББ є:

- активи (господарські засоби);
- капітал (джерела власних засобів);
- зобов'язання (джерела залучених засобів);
- господарські процеси;
- витрати;
- доходи.

«Особливістю об'єктів бухгалтерського обліку в ОСББ є відсутність власного капіталу і відсутність господарських процесів, притаманних підприємствам. В ОСББ відсутні процеси виробництва і реалізації; процес заготівлі має місце у частині заготівлі інвентарю, канцелярського приладдя та запасів для здійснення ремонтів, але за своїм обсягом і метою він суттєво відрізняється від комерційних підприємств. В той же час можна визначити в ОСББ такий специфічний господарський процес, як обслуговування

житлового будинку і прибудинкової території, що по суті відповідає діяльності приватних домогосподарств. Склад інших об'єктів обліку суттєво обмежений» [23, с. 9].

Активи і зобов'язання узагальнюються у Балансі (Звіті про фінансовий стан), а витрати і доходи в ОСББ, які є неприбутковими організаціями, відображаються у кошторисі доходів і витрат.

Перелік основних об'єктів обліку ОСББ узагальнено у таблиці 1.5.

Таблиця 1.5

Основні об'єкти обліку ОСББ

Актив		Пасив	
Необоротні активи		Довгострокові зобов'язання	
10	Основні засоби	50	Заборгованість за кредитами банків
12	Нематеріальні активи	48	Цільове фінансування
Оборотні активи		Поточні зобов'язання	
20	Виробничі запаси		
22	МШП		
30	Грошові кошти в касі		
31	Грошові кошти на поточному рахунку		
Дебіторська заборгованість:		Кредиторська заборгованість:	
37	Співвласників	63	Постачальникам
	Орендарів	64	Бюджету
	Підзвітних осіб	65	Органам соціального страхування
	Інших дебіторів	66	Персоналу із заробітної плати
		68	Іншим кредиторам

Для обліку дебіторської заборгованості доцільно використовувати відповідні субрахунки: для розрахунків зі співвласниками – 373 «Розрахунки за нарахованими доходами», 377 «Розрахунки з іншими дебіторами»; для розрахунків з орендарями – 377 «Розрахунки з іншими дебіторами»; для розрахунків із підзвітними особами – 372 «Розрахунки з підзвітними особами»; для розрахунків з іншими дебіторами – 377 «Розрахунки з іншими дебіторами»; для розрахунків з іншими кредиторами – 685 «Розрахунки з іншими кредиторами».

Ми повністю погоджуємось із представленою у роботі [23, с. 10-11] структурою доходів і витрат ОСББ – таблиця 1.6.

Таблиця 1.6

Структура основних витрат і доходів ОСББ

Основні витрати ОСББ	Основні доходи ОСББ
Матеріальні витрати	Цільові внески співвласників на утримання будинку, в ремонтний та резервний фонди
Заробітна плата	
Відрахування органам соціального страхування (єдиний соціальний внесок)	
Утримання місць загального користування (опалення, освітлення тощо)	Доходи від здачі в оренду майна ОСББ
Плата за обслуговування ліфтів та іншого інженерного обладнання	
Амортизація основних засобів (крім житлового будинку)	Цільове фінансування з бюджету (у разі наявності)
Плата банку за касове і банківське обслуговування	
Відсотки, що сплачуються за послуги банку чи обчислювального центру комунальних платежів	Відсотки банків за зберігання коштів на поточних та депозитних рахунках
Поточний ремонт житлового будинку	Цільові добровільні внески фізичних та юридичних осіб
Витрати на капітальний ремонт, модернізацію житлового будинку тощо	

Слушною є думка, що «оскільки ОСББ є неприбутковими організаціями, які не здійснюють господарську діяльність і не надають послуг, їх доходи і витрати треба обліковувати на рахунках доходів і витрат від іншої операційної діяльності» [23, с. 11]. Тобто, для доходів – рахунок 71 «Інший операційний дохід»; для витрат – рахунок 94 «Інші витрати операційної діяльності».

«Витрати майбутніх періодів відображають в таких випадках, наприклад, як оформлення в поточному році підписки на періодичні видання на наступний рік; доходи майбутніх періодів можуть відображатись у випадку списання до них цільового фінансування на придбання основних засобів» [23, с. 12].

Основні господарські операції з формування загальної суми витрат в обліку ОСББ відображаються так:

- Передано в експлуатацію будівельні матеріали – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 205 «Будівельні матеріали»
- Нараховано заробітну плату за поточний місяць (наприклад, двірника)

– Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 66 «Розрахунки за виплатами працівникам»

- Нараховано єдиний соціальний внесок на заробітну плату за поточний місяць (наприклад, двірника) – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 65 «Розрахунки за страхуванням»
- Нараховано амортизацію основних засобів (крім житлового будинку) – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 13 «Знос (амортизація) необоротних активів»
- Нараховано за обслуговування ліфтів – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» / Ліфтова компанія
- Нараховано за освітлення місць загального користування – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» / Обленерго
- Нараховано за спільно спожиті співвласниками послуги (наприклад, опалення) – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» / Теплоенергетик
- Нараховано за спільно спожиті співвласниками послуги (наприклад, Інтернет) – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками» / Інтернет-провайдер
- Сплачено обслуговуючому банку за банківське і касове обслуговування – Дебет 94 «Інші витрати операційної діяльності» - Кредит 31 «Рахунки в банках»

У кінці звітної періоду накопичені витрати списуються бухгалтерським записом: Дебет 79 «Фінансові результати» - Кредит «Інші витрати операційної діяльності».

Усі надходження ОСББ обліковуються як цільове фінансування на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Раніше виключення становили пасивні доходи й доходи від оренди, проте, повне звільнення усіх доходів ОСББ від оподаткування податком на прибуток,

робить зручним і доцільним використання рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» у всіх випадках.

До рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» можна відкривати і субрахунки, наприклад: 481 «Цільове фінансування утримання будинку», 482 «Цільове фінансування ремонтів» (ремонтний фонд), 483 «Цільове фінансування непередбачуваних витрат» (резервний фонд), 484 «Інше цільове фінансування». Крім того, можна вводити субрахунки другого і третього порядку, наприклад: 482.1 «Цільове фінансування ремонтів» (ремонтний фонд) – ремонт у будинку 1 ОСББ; 482.1.1 «Цільове фінансування ремонтів» (ремонтний фонд) – ремонт у 1 під'їзді будинку 1 ОСББ; 482.1.2 «Цільове фінансування ремонтів» (ремонтний фонд) – ремонт у 2 під'їзді будинку 1 ОСББ тощо.

Основні господарські операції з отримання доходів в ОСББ відображаються наступними записами:

- Нараховано внески співвласників ОСББ – Дебет 373 «Розрахунки за нарахованими доходами» - Кредит 48 «Цільове фінансування і цільові надходження»
- Надійшли кошти від співвласників за оплату внесків на утримання ОСББ – Дебет 31 «Рахунки в банках» - Кредит 373 «Розрахунки за нарахованими доходами»
- Надійшли добровільні пожертвування – Дебет 31 «Рахунки в банках» - Кредит 48 «Цільове фінансування і цільові надходження»
- Нараховано орендну плату орендарям – Дебет 377 «Розрахунки з іншими дебіторами» - Кредит 48 «Цільове фінансування і цільові надходження»
- Надійшли кошти від орендарів за орендну плату – Дебет 31 «Рахунки в банках» - Кредит 377 «Розрахунки з іншими дебіторами»
- Надійшли відсотки банку від розміщення на депозит тимчасово вільних коштів – Дебет 31 «Рахунки в банках» - Кредит 48 «Цільове фінансування і цільові надходження»

при розрахунках зі співвласниками та орендарями здійснюється нарахування заборгованості (внесків), в інших випадках – відображається надходження коштів на рахунок ОСББ.

У кінці звітної періоду кошти цільового фінансування бухгалтерським проведеннями: Дебет 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» - Кредит 71 «Інший операційний дохід» у сумі витрат звітної періоду; Дебет 71 «Інший операційний дохід» - Кредит 79 «Фінансові результати». Згідно із принципом нарахування, при визнанні доходів ОСББ, враховуються нараховані витрати, а не сума реально витрачених коштів.

У кінці звітної періоду всі витрати і доходи підлягають списанню на рахунок 79 «Фінансові результати» в тотожній сумі, оскільки доходи в ОСББ визнаються в сумі витрат. Через це, і з урахуванням статусу неприбутковості ОСББ, фінансовий результат завжди дорівнюватиме нулю, тому в ОСББ не використовується рахунок 44 «Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)».

Узагальнюючим етапом формування обліково-інформаційного забезпечення діяльності ОСББ є складання та подання звітності (таблиця 1.7).

Таблиця 1.7

Склад і терміни подання звітності ОСББ

Звітність	Назва	Терміни подання
Фінансова звітність	Баланс (форма № 1-мс)	Щорічно
	Звіт про фінансові результати (форма № 2-мс)	
Податкова звітність	Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації	Щорічно
	Податковий розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків - фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску	Щоквартально

Після внесення змін до Закону «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» [63] з 2015 року ОСББ, як й інші неприбуткові суб'єкти, подають фінансову звітність за спрощеною формою і це Баланс (форма № 1-мс) і Звіт про фінансові результати (форма № 2-мс). Порядок складання вказаних форм звітності визначається у НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова

звітність» [67], а остаточною це рішення (стосовно подання неприбутковими організаціями, у т.ч. і ОСББ, звітності саме за формами 1-мс і 2-мс) стало в 2019 році. При цьому, принципи підготовки фінансової звітності для неприбуткових організацій й вимоги з визнання і розкриття її елементів визначаються згідно НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [68].

У Звіті про фінансові результати відображають однакову суму і доходів, і витрат у рядках 2160 «Інші доходи», 2165 «Інші витрати», 2280 «Разом доходи», 2285 «Разом витрати». При цьому, в рядку 2350 «Чистий прибуток (збиток)» необхідно поставити нуль.

Статистичну звітність ОСББ не подають, адже ті форми звітності, що стосуються надання житлово-комунальних послуг, до ОСББ не мають відношення через відсутність таких об'єктів звітування.

«На вимогу співвласників за необхідності можна надавати виписки банку, інші документи і звіти. Для забезпечення прозорості можна, наприклад, щомісяця чи рідше оприлюднювати звіт про доходи і витрати, звіт про використання коштів ремонтного фонду. Але така звітність не є обов'язковою, і питання доступу до такої інформації спершу повинні вирішити загальні збори» [23, с. 45].

Основною формою внутрішньої звітності ОСББ є кошторис доходів і витрат. Його виконання, а також первинні документи, облікові регістри і звітність перевіряє ревізійна комісія для озвучення результатів контролю на загальних зборах учасників ОСББ.

Висновки до розділу 1

Передача управління майном багатоквартирних будинків приватним організаціям, у т.ч. і ОСББ, поряд із беззаперечними перевагами, приводить і до негативних наслідків, зокрема: надання неякісних послуг, фактична монополізація ринку послуг із обслуговування житла і територій, самостійне встановлення тарифів на утримання й обслуговування будинку тощо.

Уникнути цих недоліків можна сформувавши в ОСББ систему обліково-інформаційного забезпечення процесів його ефективного управління.

Облікова інформація є метою й результатом здійснюваних облікових процесів на різних етапах її проходження. Також облікова інформація може бути результатом розв'язання одного облікового завдання та одночасно використовуватись інформаційним забезпеченням для інших завдань.

Діяльність ОСББ обумовлює особливості організації та методології їх бухгалтерського обліку. Так, ОСББ мають багато спільного з неприбутковими організаціями, а також із управителями житлових будинків і житловими організаціями. Відповідальність за організацію обліку, вибір форми його ведення, формування облікової політики та порядок підготовки і подання звітності в ОСББ покладається на голову правління.

Для обліку всіх витрат ОСББ доцільно використовувати рахунок 94 «Інші витрати операційної діяльності». Надходження всіх коштів до ОСББ відображається на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» із подальшим списанням на рахунок 71 «Інший операційний дохід». Враховуючи неприбутковий статус ОСББ суми витрат і доходів мають бути однаковими, а тому використання рахунку 44 «Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)» - не передбачено. Для узагальнення інформації про діяльність ОСББ складається фінансова звітність – Баланс (форма № 1-мс) і Звіт про фінансові результати (форма № 2-мс).

Виконання кошторису і правильність ведення бухгалтерського обліку в ОСББ щорічно перевіряється ревізійною комісією, яка обрана згідно статуту. Акт ревізійної комісії підлягає затвердженню загальними зборами.

РОЗДІЛ 2

ОБЛІК, ЯК ІНФОРМАЦІЙНА СИСТЕМА ДЛЯ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ОСББ «ІВУШКА-2»

2.1. Організаційно-економічна характеристика ОСББ «ІВУШКА-2»

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ІВУШКА-2» створено власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків, що розташовані за місцезнаходженням: № 107 по вулиці Преображенській в м. Кропивницький та № 2 по вулиці Робочій в м. Кропивницький відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків».

ОСББ «ІВУШКА-2» відповідає за своїми зобов'язаннями, коштами і майном об'єднання, що належить об'єднанню як юридичній особі, від свого імені виступає учасником правовідносин, набуває майнові і немайнові права та обов'язки, виступає позивачем у суді. При цьому, ОСББ «ІВУШКА-2», не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників, як і співвласники не несуть відповідальності за зобов'язання ОСББ. Правові засади діяльності ОСББ «ІВУШКА-2» зафіксовані у його статуті (додаток А).

Юридична адреса ОСББ «ІВУШКА-2» зареєстрована: м. Кропивницький, вул. Робоча, будинок 2.

Метою створення ОСББ «ІВУШКА-2» є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасності надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутом.

Завданням та предметом діяльності ОСББ «ІВУШКА-2» є:

- забезпечення реалізації прав співвласників на володіння та користування спільним майном;
- забезпечення належного утримання багатоквартирного будинку та

прибудинкової території;

- сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості та за обґрунтованими цінами;
- забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю ОСББ.

Органами управління ОСББ «ІВУШКА-2» є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія.

Вищим органом управління є загальні збори. Загальні збори вправі приймати рішення з усіх питань діяльності ОСББ «ІВУШКА-2». Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік. Рішення загальних зборів, прийняті відповідно до статуту ОСББ «ІВУШКА-2», є обов'язковими до виконання усіма співвласниками.

Виконавчим органом ОСББ «ІВУШКА-2» є Правління, яке обирається та є підзвітним загальним зборам співвласників. Правління здійснює керівництво поточною діяльністю ОСББ «ІВУШКА-2» та має право приймати рішення з питань діяльності ОСББ. Голова та його заступник обираються на загальних зборах співвласників. Організаційною формою роботи Правління є засідання, які повинні проводитись не рідше одного разу на три місяці.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління ОСББ «ІВУШКА-2» на загальних зборах співвласників обирається з числа співвласників Ревізійна комісія або приймається рішення про залучення аудитора. Порядок діяльності Ревізійної комісії та її кількісний склад затверджуються загальними зборами співвласників. До компетенції Ревізійної комісії належить перевірка: фінансової документації ОСББ «ІВУШКА-2»; дотримання Головою Правління при здійсненні адміністративно-господарських та організаційно-розпорядчих функцій нормативів та правил, встановлених законодавством та статутом ОСББ «ІВУШКА-2»; своєчасності та правильності здійснення розрахунків за зобов'язаннями ОСББ «ІВУШКА-2»; доцільності та законності використання

коштів резервного та ремонтного фондів ОСББ «ІВУШКА-2»; відповідності ведення бухгалтерського, податкового, статистичного обліку та звітності відповідним нормативним документам та законодавству.

Джерелами фінансування ОСББ «ІВУШКА-2» є кошти, що складаються з:

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на рахунках особи, що здійснювала управління таким будинком до створення ОСББ;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих ОСББ «ІВУШКА-2» у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна;
- коштів, отриманих ОСББ «ІВУШКА-2» як відшкодування за надані окремим категоріями громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;
- коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності ОСББ «ІВУШКА-2»;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;
- коштів, залучених на умовах кредиту або позики;
- коштів державного/місцевого бюджетів, отриманих на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення будинку;
- пасивних доходів;
- доходів від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей ОСББ «ІВУШКА-2»;
- коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

Майно ОСББ «ІВУШКА-2» складається зі спільного майна. Спільне майно ОСББ «ІВУШКА-2» складається з неподільного та загального майна.

Неподільне майно ОСББ «ІВУШКА-2» - неподільна частина житлового комплексу, що складається з частин допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання, що забезпечують належне функціонування житлового будинку. Неподільне майно перебуває у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку. Неподільне майно не підлягає відчуженню. Загальне майно – частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватись згідно з їх призначенням на умовах, визначених статутом ОСББ «ІВУШКА-2». Загальне майно перебуває у спільній частковій власності співвласників будинку.

Співвласники ОСББ «ІВУШКА-2» мають право:

- приймати участь в управлінні;
- обирати та бути обраними до складу статутних органів ОСББ;
- знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
- одержувати у встановленому порядку інформацію про діяльність ОСББ;
- вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства.

Співвласник зобов'язаний:

- виконувати обов'язки, передбачені статутом ОСББ «ІВУШКА-2»;
- виконувати рішення статутних органів ОСББ «ІВУШКА-2», прийнятих у межах їх повноважень;
- використовувати приміщення за призначенням, дотримуватись правил користування приміщенням;
- забезпечувати збереження приміщень, приймати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
- забезпечувати дотримання вимог житлового та містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- дотримуватись вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- відшкодовувати за власний рахунок і в повному обсязі збитки, заподіяні майну інших співвласників особисто або іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;
- виконувати передбачені статутом ОСББ «ІВУШКА-2» обов'язки;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління ОСББ «ІВУШКА-2» про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- дотримуватись чистоти у місцях загального користування та тиші згідно із вимогами, встановленими законодавством.

Відповідно до Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ідентифікаційний номер юридичної особи – 40721825. ОСББ «ІВУШКА-2» зареєстроване у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних-підприємців та громадських формувань за номером 14441020000010743 від 05 серпня 2016 року (додаток Б). На даний час керівником ОСББ «ІВУШКА-2» є Малина Оксана Валентинівна. Особою, яка має право вчиняти юридичні дії від імені ОСББ «ІВУШКА-2», крім керівника, є заступник Голови Правління Кошарова Валентина Леонтіївна. Основним видом діяльності ОСББ «ІВУШКА-2» є 81.10 «Комплексне обслуговування об'єктів».

ОСББ «ІВУШКА-2» зареєстроване у Головному управлінні статистики 08 серпня 2016 року (21680000), у Кіровоградській об'єднаній державній податковій інспекції Головного державного управління ДФС у Кіровоградській області (прийнято на облік як платник податків), у Кіровоградській об'єднаній державній податковій інспекції Головного

державного управління ДФС у Кіровоградській області (як платник єдиного внеску) (додаток Б).

Крім того, ОСББ «ІВУШКА-2» включене до Реєстру неприбуткових установ та організацій на підставі Рішення Кіровоградської об'єднаної державної податкової інспекції Головного державного управління ДФС у Кіровоградській області №1312-11-23-12-03 від 25 серпня 2016 року (додаток В). Згідно даного Рішення ознака неприбутковості ОСББ «ІВУШКА-2» 0043 «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників житлових будинків». З урахуванням наявності ознаки неприбутковості ОСББ «ІВУШКА-2» складає та подає до контролюючих органів Звіт про використання коштів неприбуткової установи щорічно (додаток Д). Як платник єдиного внеску за найманими працівниками ОСББ «ІВУШКА-2» складає та подає до контролюючих органів Податковий розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків-фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску (додаток Д1). З огляду на статус неприбуткової установи та у відповідності до вимог НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність» ОСББ «ІВУШКА-2» складає та подає до контролюючих органів Фінансову звітність мікропідприємства (додаток Д2).

На підставі даних виписок банку проаналізуємо склад та структуру надходжень грошових коштів на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 році.

Досліджувана установа має поточний рахунок за номером 3260027376, відкритий у ПАТ «ПУМБ». Даний рахунок використовується для:

- зарахування коштів від співвласників у вигляді плати за обслуговування будинку та прибудинкових територій;
- надходження субсидій та пільг;
- розрахунків із постачальниками послуг;
- сплати заробітної плати працівникам та обов'язкових зборів і платежів від неї;

- зняття готівки (перерахування на корпоративну картку) для видачі у підзвіт тощо.

Інформація про рух грошових коштів на рахунках буде нами аналізуватись на підставі регістру синтетичного обліку за субрахунком 311 «Поточний рахунок» та субрахунком 313 «Інші рахунки в банках в національній валюті» (додаток Ж).

Станом на 01 січня 2021 року залишок коштів на рахунку ОСББ «ІВУШКА-2» становив 4968,75 грн, на картковому корпоративному рахунку – 0,0 грн.

Протягом 2021 року на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА-2» надійшло 401859,73 грн., які склались із:

- плати співвласників за утримання будинку та прибудинкових територій – 390591,16 грн.;
- відшкодування субсидій – 1506,12 грн.;
- відшкодування пільг – 2395,95 грн.;
- внески до ремонтного фонду (благодійні внески) – 400,0 грн.;
- внески від інших співвласників – 5966,50 грн.;
- внесків від інших дебіторів за участь у витратах на утримання будинку – 1000,0 грн.

Витрачання коштів з поточного рахунку за 2021 рік склало 403444,44 грн. здійснювалось за такими напрямками:

- перерахування на корпоративну картку – 100800,0 грн.;
- повернення помилково зарахованих коштів – 206,50 грн.;
- оплата послуг постачальників та підрядників – 48538,34 грн.;
- податки та збори – 44562,24 грн.;
- єдиний соціальний внесок – 41051,70 грн.;
- виплата заробітної плати – 156409,41 грн.;
- інші витрачання – 11876,25 грн.

Для розуміння структури надходжень та витрачання коштів

ОСББ «ІВУШКА-2» представимо їх у вигляді таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Склад та структура доходів ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 році

Стаття доходів	Сума, грн.	Питома вага
Плати співвласників за утримання будинку та прибудинкових територій	390591,16	97,20
Відшкодування субсидій	1506,12	0,37
Відшкодування пільг	2395,95	0,60
Внески до ремонтного фонду (благодійні внески)	400,00	0,10
Внески від інших співвласників	5966,50	1,48
Внесків від інших дебіторів за участь у витратах на утримання будинку	1000,00	0,25
Разом	401859,73	100,00

Отже, з даних таблиці 2.1 видно, що найбільшу питому вагу у загальній величині доходів ОСББ «ІВУШКА-2» складають становлять внески співвласників за утримання будинку та прибудинкових територій – 390591,16 грн. (або 97,20%). Також, через активну позицію Голови Правління Малини О.В. було залучено кошти інших фізичних та юридичних осіб у якості благодійної допомоги. На ОСББ «ІВУШКА-2» надходять кошти з державного бюджету у вигляді відшкодування пільг та субсидій.

У таблиці 2.2 представимо склад та структуру витрат ОСББ «ІВУШКА-2» за 2021 рік.

Таблиця 2.2

Склад та структура витрат ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 році

Стаття витрат	Сума, грн.	Питома вага
Перерахування на корпоративну картку	100800,00	24,98
Повернення помилково зарахованих коштів	206,50	0,05
Оплата послуг постачальників та підрядників	48538,34	12,03
Податки та збори	44562,24	11,05
Єдиний соціальний внесок	41051,70	10,18
Виплата заробітної плати	156409,41	38,77
Інші витрати	11876,25	2,94
Разом	403444,44	100,00

За таблиці 2.2 видно, що найбільшу питому вагу у загальній величині витрат ОСББ «ІВУШКА-2» складають витрати на заробітну плату – 156409,41 грн. (або 38,77%), які тягнуть за собою сплату податку на доходи

фізичних осіб та військового збору у сумі 44562,24 грн. (або 11,05%) та єдиного соціального внеску розміром 41051,70 грн. (або 10,18%). Отже, загальні витрати на заробітну плату складають 242023,35 грн. (або майже 60%). Друге місце займає перерахування коштів на корпоративну картку, з якої кошти знімаються для розрахунку за товари, роботи, послуги. Такі витрати у 2021 році склали 100800,0 грн. (або 24,98%). При більш детальному дослідженні реєстрів синтетичного обліку з'ясовано, що витрачання готівки, знятої з корпоративної картки, було направлено на оплату послуг таким повчальникам, як ФОП Громадський В.В. у сумі 35000,0 грн., ФОП Міненко Д.А. у сумі 55175,0 грн. Сума у розмірі 10625,0 грн. була видана у підзвіт Малині О.В. для придбання матеріалів і оплати послуг зв'язку та топографічних даних.

Сума грошових коштів, що були перераховані на корпоративну картку становить майже 25% витрат ОСББ «ІВУШКА-2» за 2021 рік. Тому у таблиці 2.3 наведено перелік напрямків витрачання отриманих готівкових коштів.

Таблиця 2.3

Напрямки витрачання готівкових коштів, знятих з корпоративного карткового рахунку на ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2021 році

Напрямок витрачання	Сума, грн.
Канцелярські товари	533,05
Матеріали для прибиральниці	88,40
Матеріали для сантехника	1499,00
Скло машини	1150,00
Топографічні дані	1500,00
Будівельні матеріали (цемент, керосин, газ)	22644,01
Плата за телефон	2410,54
Поточні роботи електрика	5000,00
Обрізка дерев	2500,00
Покос та прибирання трави	24000,00
Вивіз крупно габаритного сміття	12075,00
Зварювальні роботи	12500,00
Ремонт козирків	9200,00
Інші роботи	5700,00
Разом	100800,00

Більшу змістовність має аналіз зміни доходів і витрат у порівнянні з

попереднім роком. Тому доцільно буде провести такий аналіз за допомогою таблиць 2.4 та 2.5.

Таблиця 2.4

Динаміка доходів ОСББ «ІВУШКА-2» за 2020-2021 роки

Стаття доходів	2020 рік		2021 рік		Абсолютне відхилення, грн.
	Сума, грн.	Питома вага	Сума, грн.	Питома вага	
Плати співвласників за утримання будинку та прибудинкових територій	475240,04	93,71	390591,16	97,20	-84648,88
Відшкодування субсидій	3516,52	0,69	1506,12	0,37	-2010,40
Відшкодування пільг	14149,73	2,79	2395,95	0,60	-11753,78
Внески до ремонтного фонду (благодійні внески)	1400,00	0,28	400,00	0,10	-1000,00
Внески від інших співвласників	0,00	0,00	5966,50	1,48	5966,50
Внесків від інших дебіторів за участь у витратах на утримання будинку	0,00	0,00	1000,00	0,25	1000,00
Повернення коштів з банку (помилкові зарахування)	12824,40	2,53	0,00	0,00	-12824,40
Разом	507130,69	100,00	401859,73	100,00	-105270,96

Отже, загальна сума доходів у 2021 році у порівнянні з 2020 роком зменшилась на 105270,96 грн. Зменшились майже всі статті доходів, але найбільш суттєве спостерігається за такими статтями витрат, як плата співвласників за утримання будинку та прибудинкових територій – на 84648,88 грн. При спілкуванні з керівництвом ОСББ «ІВУШКА-2» з'ясовано, що така ситуація склалась через погіршення платіжної дисципліни серед співвласників.

Таблиця 2.5

Динаміка витрат ОСББ «ІВУШКА-2» за 2020-2021 роки

Стаття витрат	2020 рік		2021 рік		Абсолютне відхилення, грн.
	Сума, грн.	Питома вага	Сума, грн.	Питома вага	
Перерахування на корпоративну картку	106900,00	20,83	100800,00	24,98	-6100,00
Повернення помилково зарахованих коштів	406,50	0,08	206,50	0,05	-200,00
Оплата послуг постачальників і	56211,43	10,96	48538,34	12,03	-7673,09

Стаття витрат	2020 рік		2021 рік		Абсолютне
підрядників					
Податки та збори	90891,54	17,71	44562,24	11,05	-46329,30
Єдиний соціальний внесок	46101,49	8,99	41051,70	10,18	-5049,79
Виплата заробітної плати	209522,24	40,84	156409,41	38,77	-53112,83
Інші витрати	3046,48	0,59	11876,25	2,94	8829,77
Разом	513079,68	100,00	403444,44	100,00	-109635,24

Через скорочення доходів відбулось і скорочення витрат ОСББ «ІВУШКА-2» на 109635,24 грн. Найбільше скорочення витрат досліджуваної установи спостерігається за витратами на виплату заробітної плати (на 53112,83 грн.) і відповідно податків від неї (на 46329,30 грн. – ПДФО і військовий збір та на 5049,79 грн. – єдиний соціальний внесок). Також скорочення відбулось на оплату послуг постачальників та підрядників на суму 7673,09 грн.

Дебіторська заборгованість на станом на 31 грудня 2021 року ОСББ «ІВУШКА-2» становила 60061,75 грн., яка складалась із заборгованості співвласників зі сплати за утримання будинку та прибудинкової території у сумі 57609,47 грн., заборгованості за субсидіями розміром 2452,28 грн. У 2021 року кількість субсидіантів змінювалась, і на кінець року вона становила 7 осіб, а 13 співвласників ОСББ «ІВУШКА-2» на кінець звітного року користуються пільгами. Пільги отримують такі категорії осіб: учасник ВВВ, учасник бойових дій, ветеран військової служби, ліквідатор ЧАЕС, працівник служби цивільного захисту. Відшкодування з державного бюджету сум нарахованих субсидій та пільг здійснюється із затримками. Згідно даних виписок банків з'ясовано, що відшкодування субсидій та пільг відбувається із затримкою в 1 місяць.

У таблиці 2.6 згруповано дані про дебіторську заборгованість, строк якої перевищує 2 місяці у розрізі квартир співвласників. Вона становить 20230,92 грн. Слід зазначити, що з власником квартири 1 по вул. Робочій, буд. 2 Волоховою Раїсою Аркадіївною укладено договір про реструктуризацію боргу.

Таблиця 2.6

Заборгованість власників квартир та нежитлових приміщень перед ОСББ «ІВУШКА - 2», що перевищує 2 місяці станом на 31 грудня 2021 року

Квартира (№, адреса)	Сума заборгованості, грн.
1 (вул. Робоча, б.2)	7779,11
56 (вул. Робоча, б.2)	2177,28
89 (вул. Робоча, б.2)	4421,31
39 (вул. Преображенська, б. 107)	2548,78
71 (вул. Преображенська, б. 107)	3304,44
Разом	20230,92

Станом на 31 грудня 2021 року кредиторська заборгованість за податками, зборами та обов'язковими на ОСББ «ІВУШКА-2» платежами становить:

- за єдиним внеском на загальнообов'язкове державне соціальне страхування у сумі 4977,00 грн.;
- податку на доходи фізичних осіб у сумі 5094,0 грн.;
- військового збору у сумі 424,50 грн.

Зазначена заборгованість пов'язана з наявністю заборгованості із виплати заробітної плати, розмір якої станом на 31 грудня 2021 року становить 55861,96 грн.

Кредиторська заборгованість за розрахунками з постачальниками на кінець 2021 року склала 25000,0 грн. (ФОП Гаврилюк В.М.).

2.2. Порядок формування тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території

ОСББ «ІВУШКА-2» налічує 174 квартири. Їх загальна площа за даними технічних паспортів двох багатоквартирних будинків складає 8741,45 кв.м. Крім того, ОСББ «ІВУШКА-2» включає 4 нежитлових приміщення загальною площею 177,2 кв.м. Протягом 2018-2022 років дані приміщення передавались в оренду аптеці, банківській установі, продуктовому магазину.

Протягом 2018-2022 років на ОСББ «ІВУШКА-2» тариф змінювався і становив відповідно:

- у січні – серпні 2018 році він становив 3,50 грн. за 1 кв.м житлової площі;
- у вересні-грудні 2018 року, 2019 – 2020 році, січні – вересні 2021 року – 4,6353 грн. за 1 кв.м;
- у жовтні – грудні 2021 році та по теперішній час – 6,20 грн. за 1 кв.м.

У таблиці 2.7 представлено порядок формування тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій на ОСББ «ІВУШКА-2» на 1 кв.м. житлової площі у 2018 році.

Таблиця 2.7

Складові тарифу на оплату утримання будинку та прибудинкових територій на ОСББ «ІВУШКА-2» на 1 кв.м. житлової площі у січні-серпні 2018 році

№	Складові тарифу	Заробітна плата, грн.	ЄСВ, грн.	Вартість матеріалів (робіт, послуг), грн.	Накладні (адміністративні) витрати	Площа, кв.м.	Разом витрат на 1 кв.м, грн.
1	Прибирання прибудинкової території	3210,00	706,20	162,10 (таблиця 2.8)	0,1470	8918,65	0,6043
2	Прибирання сходових клітин під'їздів (за договором цивільно-правового характеру)	2500,00	550,00	88,83 (таблиця 2.9)	0,1470	8918,65	0,4989
3	Витрати на обслуговування димовентильційних каналів	395,85			0,1470	8918,65	0,1914
4	Витрати на поточні роботи з утримання будинку	5568,62			0,1470	8918,65	0,6483
5	Вивезення твердих та великогабаритних відходів (без нежитлових приміщень)	3686,67			0,1470	8741,45	0,5171
6	Витрати на освітлення місць загального користування	800,00	176,00	2324,75	0,1470	8918,65	0,5171
7	Витрати на обслуговування водопостачання та водовідведення	800,00	176,00		0,1470	8918,65	0,2564
8	Резервний фонд (3000,0 грн. на рік)	250,00				8918,65	0,0280
9	Ремонтний фонд (20000,0 грн. на рік)	1666,67				8918,65	0,1869
	Разом витрат:						3,5000

Вартість матеріалів для прибирання прибудинкової території (складова тарифу під номером 1 (таблиця 2.8) та сходових клітин під'їздів (складова

тарифу під номером 2 (таблиця 2.9) визначаються виходячи з річної потреби. Під час розрахунку враховується обсяг витрачання минулого року та ціна матеріалів, робіт, послуг.

Таблиця 2.8

Витрати на придбання матеріалів для прибирання прибудинкової території
у січні-серпні 2018 року

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Одиниця виміру	Потреба на рік	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Лопата для прибирання снігу	шт.	2	100,00	200,00
Відро металеве	шт.	2	39,40	78,80
Віник	шт.	1	35,00	35,00
Мітла кругла	шт.	6	73,25	439,50
Мітла з гілок	шт.	50	6,00	300,00
Совок	шт.	1	30,00	30,00
Лопата совкова	шт.	1	60,50	60,50
Мило господарче рідке	шт.	2	15,00	30,00
Граблі розсувні	шт.	1	75,00	75,00
Сікатор для куців	шт.	1	400,00	400,00
Засіб відбілюючий сухий	шт.	4	25,00	100,00
Дощовик	шт.	1	20,00	20,00
Жилет робочий	шт.	1	75,00	75,00
Рукавиці	пара	12	8,45	101,40
Разом				1945,20
Середньомісячні витрати (1945,20 грн. / 12 місяців)				162,10

Таблиця 2.9

Витрати на придбання матеріалів для прибирання сходових клітин під'їздів
у січні-серпні 2018 року

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Одиниця виміру	Потреба на рік	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Відро пластикове без віджима, 10л	шт.	1	60,00	60,00
Совок пластиковий	шт.	1	10,00	10,00
Совок металевий з ручкою	шт.	1	44,00	44,00
Пакети для сміття (50 шт.)	шт.	6	10,80	64,80
Рідкий миючий засіб «Містер Пропер», 1.5 л	шт.	3	110,00	330,00
Засіб відбілюючий рідкий	шт.	12	8,00	96,00
Швабра дерев'яна	шт.	1	21,00	21,00
Віник	шт.	4	40,00	160,00
Рукавиці гумові довгі	пара	6	30,00	180,00
Фартух робочий	шт.	1	75,00	75,00
Держак для віника	шт.	1	25,20	25,20
Разом				1066,00
Середньомісячні витрати (1066,00 грн. / 12 місяців)				88,83

Витрати на обслуговування димовентиляційних каналів обчислюються на підставі укладеного договору між ОСББ і комунальним підприємством, що надає такі послуги. Загальна площа димовентиляційних каналів складає 348 кв.м. Обслуговування димовентиляційних каналів відбувається 1 раз на рік, а вартість обслуговування обчислюється виходячи із 1 кв.м. Отже, вартість таких послуг у 2018 році становила $348 \text{ кв.м.} \cdot 13,65 \text{ грн.} = 4750,20 \text{ грн.}$ на рік., а середньомісячний показник для визначення тарифу становитиме $4750,20 \text{ грн.} / 12 \text{ місяців} = 395,85 \text{ грн.}$

Витрати на поточний ремонт конструктивних елементів, інженерних систем і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього благоустрою, розташованих за прибудинковою територією (складова тарифу номер 4) в досліджуваному Об'єднанні включають в себе витрати на: поточний ремонт рулонної покрівлі дахів; поточний ремонт відмостки будинків; поточний ремонт під'їздів, оголовків димовентиляційних каналів, скління вікон; викошування трави на прибудинковій території; ремонт дитячого майданчика; ремонт водопровідних та водостічних труб, кранів тощо. Для включення даних витрат до складу тарифу визначається потреба у планових поточних ремонтах та інших витратах і формується таким чином їх річна вартість, яка потім розподіляється на 12 місяців та визначається середньомісячна вартість. У 2018 році середньомісячна величина таких витрат становила 5568,62 грн.

Вартість вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів визначається на підставі договору, укладеного ОСББ з відповідним постачальником послуг. У 2018 році зазначена сума становила 44240,0 грн. на рік, що сформувало середньомісячну вартість у розмірі 3686,67 грн.

Витрати на освітлення місць загального користування складаються з витрат на оплату електроенергії, витрат на оплату послуг електрика та вартість електричних лампочок. Розшифровка планових витрат на електроенергію наведені у таблиці 2.10. Слід додати, що у таких складових

тарифу як «Витрати на освітлення» (складова тарифу номер 6) та «Витрати на обслуговування водовідведення» (складова тарифу номер 7), зазначена заробітна плату розміром 800,0 грн., що значно менше мінімально встановленого законодавством рівня. Це пов'язано з тим, що в Об'єднанні було прийнято рішення залучати сантехніка та електрика за потреби.

Таблиця 2.10

Планові витрати на освітлення місць загального користування
у січні-серпні 2018 року

Місяць	Кількість, кВт	Ціна 1 кВт, грн.	Вартість електроенергії, грн.
Січень	1700	1,29	2193,00
Лютий	1700	1,68	2856,00
Березень	1700	1,68	2856,00
Квітень	1000	1,68	1680,00
Травень	1000	1,68	1680,00
Червень	1000	1,68	1680,00
Липень	1000	1,68	1680,00
Серпень	1000	1,68	1680,00
Вересень	1000	1,68	1680,00
Жовтень	1500	1,68	2520,00
Листопад	1700	1,68	2856,00
Грудень	1700	1,68	2856,00
Разом витрат електроенергії			26217,00
Витрати на лампочки			1680
Разом			27897
Середньомісячні витрати (27897,0 грн. / 12 місяців)			2324,75

Кошти резервного фонду необхідні для термінового усунення збитків, що виникли внаслідок аварій або непередбачених обставин. Кошти цього фонду акумулюються на рахунку ОСББ у банку й використовуються лише за цільовим призначенням. Рішенням Правління ОСББ він встановлений на рівні 3000,0 грн. на рік, а середньомісячна його величина становитиме 250,00 грн.

Витрати на ремонтний фонд акумулюються на рахунку ОСББ для накопичення витрат для здійснення капітального ремонту будинків. Рішенням Правління він був встановлений на рівні 20000,0 грн., що формує його середньомісячну вартість на рівні 1666,67 грн.

Так звані накладні витрати на ОСББ включають в себе витрати на: заробітну плату Голови Правління ОСББ та бухгалтера, а також суму єдиного соціального внеску; розрахунково-касове обслуговування згідно тарифів банку та договору; канцелярські товари; оплату використання он-лайн сервісу «ОССБ-online» через веб-браузер та програмного забезпечення для подання звітності до контролюючих органів «MEDok»; обслуговування комп'ютерної та оргтехніки; оплату телекомунікаційних послуг; приватизацію земельної ділянки. Зазначені витрати плануються на рік, з урахування вимог законодавства у частині встановлення розміру заробітної плати (не менше мінімально затвердженого рівня). Отримана сума ділиться на загальну житлову площу та розподіляється на 12 місяців відповідного календарного року. Так, у січні-серпні 2018 року величина накладних витрат становила 0,1470 грн. (таблиця 2.11).

Таблиця 2.11

Накладні (адміністративні) витрати у січні-серпні 2018 року

Вид витрат	За рік, грн.	За місяць, грн.
Заробітна плата Голови ОСББ	40800,00	3400,00
Заробітна плата бухгалтера	38520,00	3210,00
Єдиний соціальний внесок із фонду оплати праці адміністративного персоналу	17450,50	1454,20
Розрахунково-касове обслуговування	3293,28	274,44
Канцелярські товари	2103,48	175,29
Використання он-лайн сервісу «ОССБ-online» та програмного забезпечення «MEDok»	1288,20	107,35
Обслуговування комп'ютерної та оргтехніки	1350,00	112,50
Телекомунікаційні послуги	1140,00	95,00
Приватизація земельної ділянки	4200,00	350,00
Разом	110145,36	9178,78
9178,78 грн. / 8918,65 кв.м / 7 пунктів складових тарифу		0,1470

Тариф у розмірі 3,50 грн. з 1 кв.м був в ОСББ у січні-серпні 2018 року. У серпні 2018 року на загальних зборах співвласників було прийнято рішення про збільшення тарифу до 4,6353 грн. за 1 кв.м. (таблиця 2.12).

Таблиця 2.12

Складові тарифу на оплату утримання будинку та прибудинкових територій
на ОСББ «Івушка-2» на 1 кв.м. житлової площі
у вересні-грудні 2018 року, 2019 – 2020 році, січні – вересні 2021 року

№	Складові тарифу	Заробітна плата	Єдиний соціальний внесок	Вартість матеріалів (робіт, послуг)	Накладні (адміністративні) витрати	Площа (S) кв.м.	Разом витрат на 1 кв.м, грн.
1	Прибирання прибудинкової території	5000,00	1100,00	291,36 (таблиця 2.13)	0,1970	8916,52	0,9138
2	Прибирання сходових клітин під'їздів (за договором цивільно-правового характеру)	3730,00	820,60	172,63 (таблиця 2.14)	0,1970	8916,52	0,7267
3	Витрати на обслуговування димовентиляційних каналів	1200,00			8916,52	0,1970	0,3316
4	Витрати на поточні роботи з утримання будинку:	4810,00			8916,52	0,1970	0,7364
5	Вивезення твердих та великогабаритних відходів (без нежитлових приміщень)	4660,00			8916,52	0,1970	0,7196
6	Витрати на освітлення місць загального користування	800,00	176,00	3382,40 (таблиця 2.15)	8916,52	0,1970	0,6858
7	Витрати на обслуговування водопостачання та водовідведення	800,00	176,00		8916,52	0,1970	0,3065
8	Резервний фонд (3000,0 грн. на рік)	250,00				8916,52	0,0280
9	Ремонтний фонд (20000,0 грн. на рік)	1666,67				8916,52	0,1869
	Разом витрат:						4,6353

Таблиця 2.13

Витрати на придбання матеріалів для прибирання прибудинкової території
у вересні-грудні 2018 року, 2019 – 2020 році, січні – вересні 2021 року

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Одиниця виміру	Потреба на рік	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Лопата для прибирання снігу	шт.	2	174,48	348,96
Відро металеве	шт.	2	39,40	78,80
Віник	шт.	1	50,00	50,00
Мітла кругла	шт.	6	70,00	420,00
Мітла з гілок	шт.	50	6,60	330,00
Совок	шт.	1	85,98	85,98
Лопата совкова	шт.	1	69,00	69,00
Мило господарче рідке	шт.	12	6,50	78,00
Граблі розсувні	шт.	2	63,00	126,00
Вапно гашене	кг	100	6,96	696,00
Засіб відбілюючий сухий	шт.	2	25,00	50,00
Дошовик	шт.	1	20,00	20,00
Жилет робочий	шт.	2	75,00	150,00
Рукавиці	пара	24	14,94	358,56
Чоботи ПХВ	пара	2	177,51	355,02
Порошок пральний	кг	10	28,00	280,00
Разом				3496,32
Середньомісячні витрати (3496,32 грн. / 12 місяців)				291,36

Таблиця 2.14

Витрати на придбання матеріалів для прибирання сходових клітин під'їздів у
вересні-грудні 2018 року, 2019 – 2020 році, січні – вересні 2021 року

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Одиниця виміру	Потреба на рік	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Відро пластикове без віджима, 10л	шт.	1	60,00	60,00
Совок пластиковий	шт.	1	10,00	10,00
Кондиціонер (ополіскувач)	шт.	12	33,70	404,40
Пакети для сміття (50 шт.)	шт.	6	10,80	64,80
Кислота оцтова, 9%	л	12,	6,60	79,20
Засіб відбілюючий рідкий	шт.	3	8,00	24,00
Швабра дерев'яна	шт.	1	21,00	21,00
Віник	шт.	4	50,00	200,00
Рукавиці гумові довгі	пара	24	37,50	900,00
Фартух робочий	шт.	1	75,00	75,00
Держак для віника	шт.	1	25,20	25,20
Шкребок металевий	шт.	2	4,00	8,00
Ганчірки для прибирання	кг	10	20,00	200,00
Разом				2071,60
Середньомісячні витрати (2071,60 грн. / 12 місяців)				172,63

Таблиця 2.15

Планові витрати на освітлення місць загального користування у вересні-грудні 2018 року, 2019 – 2020 році, січні – вересні 2021 року

місяць	Кількість, кВт	Ціна 1 кВт, грн.	Вартість електроенергії, грн.
Січень	1800	2,016	3628,8
Лютий	1800	2,016	3628,8
Березень	1800	2,016	3628,8
Квітень	1700	2,016	3427,2
Травень	1700	2,016	3427,2
Червень	1700	2,016	3427,2
Липень	1700	2,016	3427,2
Серпень	1700	2,016	3427,2
Вересень	1800	2,016	3628,8
Жовтень	1800	2,016	3628,8
Листопад	1800	2,016	3628,8
Грудень	1800	2,016	3628,8
Разом витрат електроенергії			38908,80
Витрати на лампочки			1680,00
Разом			40588,80
Середньомісячні витрати (40588,80 грн. / 12 місяців)			3382,40

У вересні-грудні 2018 року, 2019 – 2020 році, січні – вересні 2021 року величина накладних витрат становила 0,1970 грн. (таблиця 2.16).

Таблиця 2.16

Накладні (адміністративні) витрати
у вересні-грудні 2018 року, 2019 – 2020 році, січні – вересні 2021 року

Вид витрат	За рік, грн.	За місяць, грн.	На 1 кв.м., грн.
Заробітна плата Голови ОСББ	56261,04	4688,42	0,5258
Заробітна плата бухгалтера	51591,00	4299,25	0,4822
Єдиний соціальний внесок із фонду оплати праці адміністративного персоналу	23727,45	1977,29	0,2218
Розрахунково-касове обслуговування	2799,96	233,33	0,0262
Канцелярські товари	2700,00	225,00	0,0252
Використання он-лайн сервісу «ОССБ-online» та програмного забезпечення «MEDok»	1779,00	148,25	0,0166
Обслуговування комп'ютерної та оргтехніки	2850,00	237,50	0,0266
Телекомунікаційні послуги	1608,00	134,00	0,0150
Приватизація земельної ділянки	4200,00	350,00	0,0393
Разом	181188,40	15099,04	1,3787
1,3787 / 7 пунктів складових тарифу			0,1970

Через неможливість проведення масових заходів у 2020 році через пандемію COVID 19, на ОСББ не були проведені загальні збори співвласників, а тому розмір тариф не був переглянутий. До серпня 2021 року обчислення плати за утримання будинку та прибудинкової території відбувалось, виходячи із тарифу 4,6353 грн. за 1 кв.м. У серпні 2021 року загальними зборами було прийнято рішення про збільшення тарифу до 6,20 грн. за 1 кв.м.,(таблиця 2.17).

Таблиця 2.17

Складові тарифу на оплату утримання будинку та прибудинкових територій на ОСББ «Івушка-2» на 1 кв.м. житлової площі у жовтні – грудні 2021 році
(тариф обчислений тільки на 3 місяці)

№	Складові тарифу	Заробітна плата	Єдиний соціальний внесок	Вартість матеріалів (робіт, послуг)	Накладні (адміністративні) витрати	Площа (S) кв.м.	Разом витрат на 1 кв.м, грн.
1	Прибирання прибудинкової території	9333,00	784,93	625,00 (таблиця 2.18)	0,28	8883,62	1,4903
2	Прибирання сходових клітин під'їздів (за договором ЦПХ)	5400,00	1356,67	220,83 (таблиця 2.19)	0,28	8883,62	1,0664
3	Витрати на обслуговування димовентиляційних каналів	3016,67			0,28	8883,62	0,6206
4	Витрати на поточні роботи з утримання будинку:	12250,00			0,28	8883,62	0,9705
5	Вивезення твердих та великогабаритних відходів (без нежитлових приміщень)	2000,00			0,28	8883,62	0,5061
6	Витрати на освітлення місць загального користування	2000,00	440,00	1436,75 (таблиця 2.20)	0,28	8883,62	0,7174
7	Витрати на обслуговування водопостачання та водовідведення			75,00	0,28	8883,62	0,2894
8	Дератизація підвалів	85			0,28	8883,62	0,2906
9	Резервний фонд (3000,0 грн. на рік)	100,00			0,28	8883,62	0,0113
10	Ремонтний фонд (20000,0 грн. на рік)	2108,33			0,28	8883,62	0,2373
	Разом витрат:						6,2000

Таблиця 2.18

Витрати на придбання матеріалів для прибирання прибудинкової території
у жовтні – грудні 2021 року

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Одиниця виміру	Потреба на рік	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Лопата для прибирання снігу	шт.	2	174,48	348,96
Відро металеве	шт.	2	30,00	60,00
Вапно гашене	кг	100	9,00	900,00
Мітла кругла	шт.	10	80,00	800,00
Порошок пральний	кг	10	30,00	300,00
Совок	шт.	2	61,46	122,92
Лопата совкова	шт.	2	85,00	170,00
Мило господарче рідке	шт.	24	8,50	204,00
Граблі розсувні	шт.	4	63,00	252,00
Лопата штикова	шт.	2	65,00	130,00
Лопата підбірно-копальна	шт.	1	65,00	65,00
Светр зелений	шт.	2	200,00	400,00
Дощовик	шт.	2	30,00	60,00
Жилет робочий	шт.	4	75,00	300,00
Рукавиці з точковим накрапом	пара	48	14,90	715,10
Взуття ПВХ	пара	2	200,00	400,00
Костюм двірника	шт.	2	500,00	1000,00
Блейзер	шт.	2	160,00	320,00
Комбінезон двірника	шт.	2	300,00	600,00
Вила сінні	шт.	2	75,00	150,00
Респіратор	шт.	11	12,00	132,00
Мішок поліпропіленовий	шт.	10	7,00	70,00
Разом				7500,00
Середньомісячні витрати (7500,00 грн. / 12 місяців)				625,00

Таблиця 2.19

Витрати на придбання матеріалів для прибирання сходових клітин під'їздів
у жовтні – грудні 2021 року

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Одиниця виміру	Потреба на рік	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Відро пластикове без віджима, 10л	шт.	1	60,00	60,00
Совок пластиковий	шт.	1	10,00	10,00
Кислота оцтова, 9%	л	12	12,00	144,00
Пакети для сміття (50 шт.)	уп.	2	68,00	136,00
Рідкий миючий засіб «Містер Пропер», 1.5 л	шт.	6	170,00	1020,00
Засіб відбілюючий рідкий	шт.	24	8,00	192,00
Швабра дерев'яна	шт.	1	21,00	21,00
Віник	шт.	8	50,00	400,00
Рукавиці гумові довгі	пара	6	37,50	225,00

Найменування товарно-матеріальних цінностей	Одиниця виміру	Потреба на рік	Ціна, грн.	Вартість, грн.
Фартух робочий	шт.	1	75,00	75,00
Держак для віника	шт.	1	23,00	23,00
Шкребок металевий	шт.	2	4,00	8,00
Ганчірки для прибирання	кг	6	56,00	336,00
Мило господарче	шт.	121	8,50	102,00
Разом				2650,00
Середньомісячні витрати (2650,00 грн. / 12 місяців)				220,83

Таблиця 2.20

Планові витрати на освітлення місць загального користування
у жовтні – грудні 2021 року

місяць	Кількість, кВт	Ціна 1 кВт, грн.	Вартість електроенергії, грн.
Січень	479	3,00	1437,00
Лютий	479	3,00	1437,00
Березень	479	3,00	1437,00
Квітень	479	3,00	1437,00
Травень	479	3,00	1437,00
Червень	479	3,00	1437,00
Липень	479	3,00	1437,00
Серпень	479	3,00	1437,00
Вересень	479	3,00	1437,00
Жовтень	479	3,00	1437,00
Листопад	479	3,00	1437,00
Грудень	479	3,00	1437,00
Разом			17244,00
Середньомісячні витрати (17244,0 грн. / 12 місяців)			1436,75

У жовтні – грудні 2021 році величина накладних витрат становила 0,2800 грн. (таблиця 2.21).

Таблиця 2.21

Накладні (адміністративні) витрати
у жовтні – грудні 2021 році (тариф обчислений тільки на 3 місяці)

Вид витрат	За рік, грн.	За місяць, грн.
Заробітна плата Голови ОСББ	25796,00	8598,66
Заробітна плата бухгалтера	21415,00	7138,33
Єдиний соціальний внесок із фонду оплати праці адміністративного персоналу	8580,00	2860,60
Розрахунково-касове обслуговування	1080,00	360,00
Канцелярські товари	249,99	183,33
Використання он-лайн сервісу «ОССБ-online» та	324,99	108,33

Вид витрат	За рік, грн.	За місяць, грн.
програмного забезпечення «MEDok»		
Обслуговування комп'ютерної та оргтехніки	150,00	50,00
Телекомунікаційні послуги	900,00	300,00
Приватизація земельної ділянки	1116,00	372,00
Разом		19970,66
19970,66 грн. / 8883,62 кв.м. / 8 пунктів складових тарифу		0,2800

У 2022 році діє тариф такий же, як у останніх трьох місяцях 2021 року. Планувалось збільшення тарифу до 6,70 грн. за 1 кв.м квітня 2022 року, але через запровадження воєнного стану такі зміни не відбулись.

Якщо порівняти порядок обчислення тарифу у досліджуваних роках, то звертає увагу на себе той факт, що для розрахунку приймається різна величина житлової площі. Так, у 2018 році для розрахунку приймалась площа 8918,65 кв.м., у 2019 році – 8916,52 кв.м, а у 2021 році – 8883,62 кв.м. Це пояснюється тим, що при передаванні житлових будинків Житлово-експлуатаційною контролю у відомче підпорядкування ОСББ, у технічній документації зазначалась площа 8918,65 кв.м. Це площа, яка була визначена забудовниками при введенні будинків в експлуатацію (один будинок було введено у 1980 році, другий – у 1982 році) та передачі балансоутримувачу. Проте, наразі, при здійсненні будь-яких юридично-правових дій (продаж, дарування, спадщина тощо) з нерухомими об'єктами (квартирами), власниками замовляється технічна інвентаризація, одним із завдань якої є точне визначення фактичної площі об'єкта. Також площа квартири може змінитись при здійсненні перепланування квартир. Доволі часто така «нова» площа, яка зазначається у технічному паспорті відрізняється від тої, що зазначена у технічному паспорті багатоквартирного будинку. У такому випадку, співмешканець надає до бухгалтерії ОСББ копію технічного паспорта і йому здійснюється перерахунок квартирної плати. З цих причин площа, яка приймається за основу для обчислення тарифу різниться.

У таблиці 2.22 нами представлено структуру тарифу за 3 роки.

Таблиця 2.22

**Структура та динаміки зміни тарифу на оплату утримання будинків та
прибудинкової території за 2018-2022 роки на ОСББ «Івушка-2»**

Складова тарифу	2018		2019-2020		2021-2022	
	Сума, грн.	Питома вага у загальній величині, %	Сума, грн.	Питома вага у загальній величині, %	Сума, грн.	Питома вага у загальній величині, %
Прибирання прибудинкової території	0,6043	17,27	0,9138	19,71	1,4903	24,04
Прибирання сходових клітин під'їздів (за договором цивільно- правового характеру)	0,4989	14,25	0,7267	15,68	1,0664	17,20
Витрати на обслуговування димовентиляційних каналів	0,1914	5,47	0,3316	7,15	0,6206	10,01
Витрати на поточні роботи з утримання будинку	0,6483	18,52	0,7364	15,89	0,9705	15,65
Вивезення твердих та великогабаритних відходів (без нежитлових приміщень)	0,5687	16,25	0,7196	15,52	0,5061	8,16
Витрати на освітлення місць загального користування	0,5171	14,77	0,6858	14,80	0,7174	11,57
Витрати на обслуговування водопостачання та водовідведення	0,2564	7,33	0,3065	6,61	0,2894	4,67
Дератизація підвалів					0,2906	0,18
Резервний фонд (3000,0 грн. на рік)	0,0280	0,80	0,0280	0,60	0,0113	3,83
Ремонтний фонд (20000,0 грн. на рік)	0,1869	5,34	0,1869	4,03	0,2373	4,69
Разом	3,5000	100,00	4,6353	100,00	6,2000	100,00

Дані таблиці 2.22 дають змогу сформулювати такі висновки:

- у 2018 році найбільшу частину (18,52%) тарифу становили витрати на поточні роботи з утримання будинку (він включає в себе ремонт покрівлі дахів, відмостки будинків, під'їздів, оголовків

димовентиляційних каналів, скління вікон, викошування трави, ремонт дитячого майданчика та фарбування лавочок, ремонт водопровідних та водостічних труб, кранів тощо). У 2019-2020 роках доля таких витрат у загальній величині тарифу знизилась до 15,89%, а у 2021 році – до 15,65% через зниження запланованих обсягів поточних ремонтних робіт;

- значну частину у структурі тарифу на утримання будинків та прибудинкової території протягом років, що аналізуються, займають витрати на прибирання прибудинкової території. Так, у 2018 році питома вага таких витрат становила 17,27%, у 2019-2020 роках – 19,71%, у а 2021 році – 24,04%. Закладання до складу тарифу 2019-2021 років більшої суми витрат пов'язано зі зростанням розміру мінімальної заробітної плати (у 2018 року вона становила 3723,0 грн., у 2019 році – 4173,0 грн., у 2020 році – 4723,0 грн. (з 01.12.2020р. – 5000,0 грн.), у 2021 році – 6000,0 грн. (з 01.12.2021р. – 6500,0 грн.), а значить і збільшенням єдиного соціального внеску, а також – зі збільшенням цін на витратні матеріали. Подібна тенденція прослідковується і по такій складовій тарифу, як «Прибирання сходових клітин під'їздів (у тому числі за договорами цивільно-правового характеру): у 2018 році їх доля складала 14,25%, у 2019-2020 році – 15,68%, у 2021 році – 17,20%;
- витрати на обслуговування димовентиляційних каналів у 2018 році у загальній величині тарифу займали 5,47%, у 2019-2020 роках вона зросла до 7,15%, а у 2021 році – до рівня 10,01%. Закладання до тарифу більших сум також пов'язана зі збільшенням вартості послуг підприємства – постачальника;
- тенденція до суттєвого зменшення питомої ваги у складових тарифу простежується за такими витратами, як «Вивезення твердих та великогабаритних відходів». Так, у 2018 році такі витрати становили 16,25% від загальної величини тарифу, у 2019-2020 роках – 15,52%, а у 2021 році – 8,16%. Тобто, доля у складі тарифу за три роки зменшилась

майже удвічі. Це пов'язано з тим, що 13 листопада 2018 року виконавчим комітетом міської ради м. Кропивницький було прийнято рішення «Про виведення зі структури тарифів на надання послуг з утримання будинків і споруд і прибудинкових територій послуги з вивезення побутових відходів» до 30 червня 2019 року, тобто мешканці самостійно починають оплачувати вартість послуг з вивезення побутових відходів. Проте, зовсім дану статтю зі складу витрат не можна виключити, адже під час господарської діяльності ОСББ виникає потреба у вивезенні гілок дерев, будівельного сміття, скошеної трави тощо;

- тенденція до зменшення долі витрат на освітлення місць загального користування (освітлення під'їздів та прилеглої прибудинкової території) пов'язана з впровадження на ОСББ суворого режиму економії електричних ресурсів (вимикання світла у світлі години доби) та заміною електричних лампочок на енергозберігаючі у під'їздах. Це призводить до зниження обсягів споживання електричної енергії. Так, якщо у 2018-2020 роках у планове споживання електричної енергії закладалось у середньому 1700 кВт на місяць, то вже у 2021 році – 479 кВт. Така економія призвела до зниження долі даного витрату у складі тарифу з 14,77% у 2018 році до 11,57% у 2021 році.
- через те, що на ОСББ було проведено частково капітальний водопровідних труб, у 2021 році витрати на поточне обслуговування дещо зменшились. Так, у 2018 році дана стаття витрат займала у загальній величині тарифу 7,33%%, у 2019-2020 роках – 6,61%, а у 2021 році – 4,67%;
- у 2021 році з'явилась нова стаття витрат, пов'язана з обслуговуванням будинку та прибудинкової території – дератизація. У 2021 році питома вага витрат у складовій тарифу становила 0,18%;
- питома вага резервного фонду у складі загальної величини тарифу збільшилась протягом трьох років – з 0,80% у 2018 році до 3,83% у

2021 році;

- тенденція до зменшення спостерігається за такою складовою тарифу, як ремонтний фонд. Ремонтний фонд передбачає накопичення коштів для здійснення у майбутньому капітальних ремонтів. Через те, що мешканці ОСББ не є прибічниками суттєвого підвищення тарифу, керівництво ОСББ, на превеликий жаль, вимушене «економити» на даній статті, оскільки вона формується на перспективу і не вимагає термінового виконання покладених поточних завдань (поточних ремонтів, усунення аварійних ситуацій тощо).

2.3. Основні положення облікової політики ОСББ «ІВУШКА-2»

На ОСББ «ІВУШКА-2» затверджено наказ № 1 «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику» (додаток К). Проаналізуємо основні його положення.

Так, відповідальність за організацію бухгалтерського обліку й дотримання законодавства під час здійснення господарських операцій в ОСББ «ІВУШКА-2», а також за повне і своєчасне подання звітності здійснює бухгалтер ОСББ. В об'єднанні розроблено та діє робочий план рахунків. Для деталізації обліку та підвищення його аналітичності в ОСББ «ІВУШКА-2» було введено додаткові субрахунки до рахунків бухгалтерського обліку. Робочий план наведено у таблиці 2.23.

Таблиця 2.23

Робочий план рахунків в ОСББ «ІВУШКА-2»

Номер рахунка	Назва рахунка
20	Виробничі запаси
301	Каса в національній валюті
311	Поточний рахунок
313	Інші рахунки в банках в національній валюті
372	Розрахунки з підзвітними особами
373	Розрахунки за нарахованими доходами
377.1	Розрахунки зі співвласниками
377.2	Розрахунки за субсидіями
377.3	Розрахунки за пільгами
377.5.	Ремонтний фонд

Номер рахунка	Назва рахунка
377.6	Розрахунки з іншими співвласниками
441	Нерозподілені прибутки
442	Непокріті збитки
48.1	Цільові внески співвласників
48.2	Субсидії
48.3	Відшкодування пілг
631	Розрахунки з постачальниками
641	Розрахунки за податками
642	Розрахунки за обов'язковими платежами
651	Розрахунки за пенсійним забезпеченням
661	Розрахунки з оплати праці
6851	Розрахунки за договорами ЦПХ
719	Інші доходи від операційної діяльності
79	Фінансові результати
80	Матеріальні витрати
84	Інші операційні витрати
94	Інші витрати операційної діяльності

Ведення бухгалтерського обліку здійснюється за допомогою комп'ютерної програми «ОСББ-online», інтерфейс якої має такий вигляд (рис. 2.1).

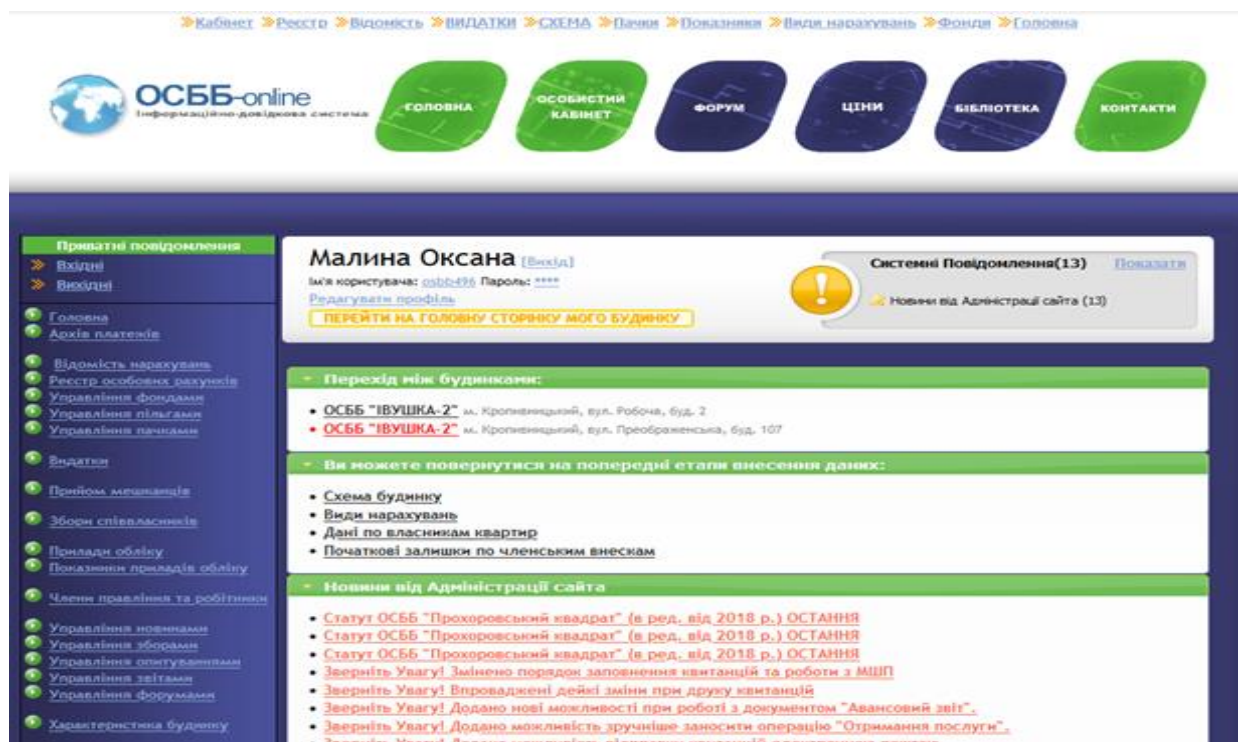


Рис. 2.1. Інтерфейс програми «ОСББ-online» в ОСББ «ІВУШКА-2»

Кінцевим документом з обліку визнається оборотно-сальдова відомість (додаток Л). Аналітичний облік заборгованості, нарахування та сплата

внесків співвласниками ОСББ заносяться дані загальною сумою.

Для складання фінансової звітності встановлено межу суттєвості у розмірі 100 гривень.

Активи та зобов'язання в ОСББ «ІВУШКА-2» відображаються за умови, якщо їх оцінка може бути достовірно визначена та існує вірогідність отримання чи втрати у майбутньому економічної вигоди.

Облік основних засобів, їх класифікація, нарахування зносу тощо здійснюється у відповідності з вимогами НП(С)БО 7 «Основні засоби», визначаються вони, як основні засоби, що придбані за рахунок цільового фінансування. Одиницею обліку основних засобів та інших необоротних матеріальних активів є інвентарний об'єкт. Якщо матеріальний актив має строк корисного використання більше ніж один рік або операційний цикл, а вартість менше 6000 гривень, його вважають малоцінним необоротним матеріальним активом. Амортизацію основних засобів в ОСББ «ІВУШКА-2» нараховують із застосуванням прямолінійного методу.

Витрати на придбання, ремонт та реконструкцію, а також інші поліпшення основних засобів здійснюються за рахунок джерел фінансування, передбачених кошторисом доходів і витрат ОСББ «ІВУШКА-2». Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані включаються до складу витрат об'єднання. Проте, первісна вартість об'єкта основних засобів збільшується на суму витрат, що пов'язані з поліпшенням та призводять до збільшення економічних вигід від його використання.

Малоцінні та швидкозношувані предмети обліковуються на субрахунку 112 рахунка «Інші необоротні матеріальні активи». На їх вартість нараховується знос, що відображається на субрахунку 132 «Знос інших необоротних активів». Для МШП використовується метод амортизації, за яким 100 відсотків вартості списується у першому місяці їх використання.

Одиницею обліку нематеріальних активів в ОСББ «ІВУШКА-2» вважається окремий об'єкт, а амортизація всіх груп НМА нараховується прямолінійним методом.

У відповідності до вимог НП(С)БО 9 «Запаси» у фінансовій звітності вони відображаються за меншою з двох оцінок – первісно. Або чистою реалізаційною вартістю. При вибутті застосовується метод ідентифікованої собівартості. Транспортно-заготівельні витрати в ОСББ «ІВУШКА-2» відносяться до вартості запасів.

Основним джерелом фінансування діяльності ОСББ «ІВУШКА-2» є цільове фінансування і цільові надходження у вигляді внесків співвласників, внесків до ремонтного та резервного фондів, асигнування з бюджету у вигляді житлових субсидій та пільг. Для цього в обліку використовується рахунок 48 «Цільове фінансування і цільові надходження».

Доходи ОСББ «ІВУШКА-2» визнаються на рівні понесених витрат щомісяця та щомісяця закриваються шляхом списання на рахунок 79 «Фінансові результати».

В ОСББ «ІВУШКА-2» ведуться рахунки 8 класу. Усі витрати, що пов'язані з діяльністю ОСББ «ІВУШКА-2» є цільовими, тобто вони мають бути затверджені на загальних зборах співвласників та відповідати кошторису.

Перед складання річної фінансової звітності в ОСББ «ІВУШКА-2» проводиться інвентаризація активів і зобов'язань. Також інвентаризація проводиться під час зміни матеріально-відповідальної особи.

В ОСББ «ІВУШКА-2» створюється забезпечення на виплату відпускних та резерв сумнівних боргів.

Контроль за господарськими операціями в ОСББ «ІВУШКА-2» здійснює Ревізійна комісія, затверджена загальними зборами співвласників.

2.4. Порядок ведення обліку господарської діяльності досліджуваного ОСББ

Дослідимо особливості обліку господарської діяльності в ОСББ «ІВУШКА-2».

Облік виробничих запасів ведеться з використанням рахунку 20

«Виробничі запаси». У додатку М наведено Журнал-ордер за даним рахунком, який сформовано із системи «ОСББ-online». Як видно з даних додатку М, оприбуткування запасів від постачальників здійснюється бухгалтерським проведенням: Дебет 20 «Виробничі запаси» Кредит 631 «Розрахунки з постачальниками». У випадку придбання запасів за готівкові кошти в ОСББ «ІВУШКА-2» здійснюється бухгалтерське проведення: Дебет 20 «Виробничі запаси» Кредит 372 «Розрахунки з підзвітними особами».

З наведеного у додатку М1 Журналу-ордеру за рахунком 372 «Розрахунки з підзвітними особами» видно, що станом на 01 січня 2022 року заборгованість за підзвітними сумами перед Головою ОСББ «ІВУШКА-2» Малиною О.В. становить 121,14 грн. Протягом 2021 року Малині О.В. було видано у підзвіт з каси ОСББ «ІВУШКА-2» 10625,0 грн., відзвітувала вона на суму 8240,74 грн. При цьому, за готівку через Малину О.В. було придбано запасів на суму 4330,20 грн. та сплачено за послуги суму розміром 3910,54 грн.

Особливістю обліку в ОСББ «ІВУШКА-2», як і в будь-якому іншому об'єднанні такого типу, є розрахунки зі співвласниками. У таблиці 2.24 представлено фрагмент журналу-ордеру за рахунком 377.1 «Розрахунки зі співвласниками».

Таблиця 2.24

Фрагмент журналу-ордеру по рахунку 372 «Розрахунки з підзвітними особами» в ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 році

Квартира/ПІБ співвласника	Сальдо на початок		Обороти за період		Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 48.1	Кредит 311	Дебет	Кредит
Вулиця Робоча, будинок 2						
кв. 1 Волохова Раїса Аркадіївна	7 974,94		2 824,17	3 020,00	7 779,11	
кв. 2 Сінько Катерина Василівна		21,14	1 656,90	1 193,08	442,68	
кв. 3 Малашевич Юрій Миколайович		7,21	2 355,87	2 124,00	224,66	
кв. 4 Майко Ольга Вікторівна	166,70		2 848,74	2 759,66	255,78	
кв. 5 Крук Людмила Василівна		41,09	1 610,46	1 559,09	10,28	
кв. 6 Кравченко Галина Миколаївна	215,43		2 434,77	2 225,45	424,75	
кв. 7 Нижник Володимир	284,51		2 848,74	2 757,06	376,19	

Квартира/ПІБ співвласника	Сальдо на початок		Обороти за період		Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 48.1	Кредит 311	Дебет	Кредит
Валерійович						
кв. 8 Чайковська Надія Олександрівна	158,73		1 655,01	1 604,00	209,74	
кв. 9 Янковська Оксана Юріївна		2 442,36	2 440,32	246,00		248,04
кв. 10 Кононенко Олександр Валентинович	277,54		2 848,29	2 657,60	468,23	
кв. 11 Максимуків Валентин Миколайович	158,60		1 648,08	1 613,00	193,68	
кв. 12 Олійник В. Є.	226,52		2 357,70	2 293,00	291,22	
кв. 13 Панфілова Людмила Олександрівна	285,02		2 854,80	2 758,58	381,24	
кв. 14 Твердоступ Олег Олександрович	142,53		1 641,57	1 586,60	197,50	
кв. 15 Гордієнко Надія Андріївна	228,30		2 427,36	2 346,10	309,56	
кв. 16 Макєєв Віталій Петрович	236,55		2 164,03	2 090,00	310,58	
кв. 17 Малиновський В'ячеслав Анатолійович	168,16		1 689,36	1 634,88	222,64	
кв. 18 Суріна Тетяна Олександрівна	235,47		2 855,22	2 876,00	214,69	
кв. 19 Вовк Юлія Володимирівна	233,68		2 381,40	2 305,00	310,08	
кв. 20 Щуцька Тамара Іванівна	166,23		1 672,23	1 615,90	222,56	
кв. 21 Бродова Тамара Миколаївна	280,09		2 817,18	2 722,24	375,03	
кв. 22 Горбенко Сергій Володимирович	124,66		2 377,20	2 540,00		38,14
кв. 23 Цибульська-Найнова Олена Романівна		167,95	1 670,82	1 056,50	446,37	
кв. 24 Бабій Галина Іванівна		2,35	2 811,66	1 684,86	1 124,45	
кв. 25 Волошина Юлія Олександрівна		238,93	2 382,81	2 170,31		26,43
кв. 26 Свінцицький Станіслав Олександрович	159,24		1 689,84	1 798,00	51,08	
кв. 27 Кочерга Лілія Миколаївна	194,40		2 811,15	2 700,00	305,55	
кв. 28 Ковальчук Ірина Іванівна	224,22		2 364,21	2 589,00		0,57
кв. 29 Шульженко Тетяна Василівна		901,70	1 689,36	1 462,32		674,66
кв. 30 Лукавенко Вікторія Вікторівна	42,87		2 047,42	1 608,92	481,37	
кв. 31 Богач Ольга Терентіївна	570,14		2 854,32	2 880,00	544,46	
кв. 32 Тихоглаз Василь Якович	166,59		1 681,53	1 885,58		37,46
кв. 33 Кошарова Валентина Леонтіївна		0,23	2 365,11	2 367,00		2,12
кв. 34 Юхименко Валентина Григорівна	275,92		2 801,85	2 704,90	372,87	
кв. 35 Сазанович Світлана Миколаївна	159,63		1 681,02	1 624,00	216,65	
кв. 36 Староватська Тетяна Олександрівна		5,40	2 348,46	2 343,06		
кв. 37 Дубовченко Ольга Володимирівна	280,57		2 809,29	2 714,57	375,29	

Квартира/ПІБ співвласника	Сальдо на початок		Обороти за період		Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 48.1	Кредит 311	Дебет	Кредит
кв. 38 Снісар Тетяна Володимирівна	120,52		1 694,04	1 588,00	226,56	
кв. 39 Зозуля Тетяна Миколаївна	114,88		2 353,98	2 160,00	308,86	
кв. 40 Короп Валентина Миколаївна		2,46	2 812,56	2 723,40	86,70	
кв. 41 Балануца Юрій Володимирович	168,16		1 687,05	1 630,17	225,04	
кв. 42 Безбородова Євгенія Леонтіївна	232,00		2 362,14	2 599,00		4,86
кв. 43 Островська Олена Анатоліївна	277,50		2 831,10	3 108,65		0,05
кв. 44 Кравчук Надія Володимирівна	45,79		1 683,33	1 624,87	104,25	
кв. 45 Слободенюк Ксенія Михайлівна		0,52	2 295,09	1 988,50	306,07	
кв. 46 Шепета Юрій Петрович		48,42	3 376,89	3 751,55		423,08
кв. 47 Лук'яненко Василь Олександрович		0,08	2 859,90	2 859,90		0,08
кв. 48 Коваленко Андрій Сергійович	225,45		2 412,48	2 380,00	257,93	
кв. 49 Мамренко Олександр Володимирович	162,89		1 690,32	1 636,84	216,37	
кв. 50 Літовченко Олександр Юрійович		254,91	1 733,56	1 478,65		
кв. 51 Бужинська Вероніка Валеріївна	463,82		2 408,34	3 221,00		348,84
кв. 52 Шаманський Анатолій Дем'янович	162,28		1 508,97	1 449,00	222,25	
кв. 53 Ярошенко В'ячеслав Володимирович	287,38		2 598,52	2 789,52	96,38	
кв. 54 Авдєєв Віктор Сергійович	228,66		2 415,27	2 442,00	201,93	
кв. 55 Чайка Наталія Сергіївна	146,80		1 686,15	1 715,60	117,35	
кв. 56 Гавула Віктор Пилипович	1 950,18		2 900,28	2 673,18	2 177,28	
кв. 57 Шевченко Володимир Олексадрович		304,30	2 418,06	2 110,00	3,76	
кв. 58 Сінчук Станіслав Борисович	303,33		1 688,94	1 810,00	182,27	
кв. 59 Цимбаленко Сергій Вікторович	591,93		2 855,73	2 679,00	768,66	
кв. 60 Форостян Григорій Петрович	282,54		2 845,02	2 757,00	370,56	
кв. 61 Вдовіченко Віктор Анатолійович	165,32		1 700,97	2 034,73		168,44
кв. 62 Плщенко Любов Михайлівна		478,56	2 155,66	1 835,74		158,64
кв. 63 Сердюк Олександр Євгенович	287,86		2 885,43	2 788,33	384,96	
кв. 64 Зозуля Варвара Григорівна	149,32		1 691,73	1 610,00	231,05	
кв. 65 Галюк Людмила Миколаївна	234,10		2 358,66	2 279,19	313,57	
кв. 66 Воронін Володимир Михайлович	287,57		2 885,43	2 788,47	384,53	
кв. 67 Шарікова Тамара	169,51		1 697,25	1 640,57	226,19	

Квартира/ПІБ співвласника	Сальдо на початок		Обороти за період		Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 48.1	Кредит 311	Дебет	Кредит
Миколаївна						
кв. 68 Печавіна Валентина Іванівна	86,30		2 363,28	2 289,70	159,88	
кв. 69 Бондаренко Катерина Олексіївна		253,88	2 641,32	2 149,12	238,32	
кв. 70 Мельниченко Юрій Юрійович		25,08	1 691,73	1 592,00	74,65	
кв. 71 Подколзіна Оксана Василівна	207,55		2 136,46	2 300,00	44,01	
кв. 72 Лихошерстова Оксана Михайлівна	284,61		2 872,92	2 776,00	381,53	
кв. 73 Салієнко Григорій Іванович	168,15		1 688,01	1 631,19	224,97	
кв. 74 Євстратьєв Юрій Володимирович	162,32		2 390,22	2 332,32	220,22	
кв. 75 Дарницький Євген Андрійович	236,13		2 295,36	2 341,80	189,69	
кв. 76 Щербак Наталія Леонідівна	156,41		1 701,45	1 644,60	213,26	
кв. 77 Павленко Галина Марківна	287,57		2 891,94	2 794,75	384,76	
кв. 78 Плахоніна Олена Олександрівна	235,38		2 359,59	2 279,80	315,17	
кв. 79 Калініна Ірина Григорівна		180,99	1 698,66	1 531,00		13,33
кв. 80 Софієнко Володимир Сергійович		284,89	2 845,02	2 560,20		0,07
кв. 81 Іваниця Валерій Миколайович		8,36	2 372,58	2 531,60		167,38
кв. 82 Люльчук Віктор Григорович	151,50		1 707,96	1 422,30	437,16	
кв. 83 Вітренко Микола Васильович	267,76		2 780,04	2 686,43	361,37	
кв. 84 Осадчук Володимир Миколайович		97,82	2 378,13	2 280,73		0,42
кв. 85 Осадчук Микола Іванович		4,40	1 713,54	1 709,20		0,06
кв. 86 Шаманський Анатолій Іванович	205,43		2 848,74	2 681,00	373,17	
кв. 87 Раїна Надія Анатоліївна	233,76		2 376,72	2 296,80	313,68	
кв. 88 Ліщенко Сергій Володимирович	27,82		1 706,55	1 649,02	85,35	
кв. 89 Пучков Сергій Анатолійович	3 567,42		2 833,89	1 980,00	4 421,31	
Вулиця Преображенська, будинок 107						
кв. 1 Гудович Марина Миколаївна	374,13		2 780,04	2 479,75	674,42	
кв. 2 Степанова Ольга Миколаївна	163,19		1 657,38	1 375,87	444,70	
кв. 3 Ярошенко Олег В'ятчеславович	222,03		2 223,12	1 851,19	593,96	
кв. 4 Макарова Любов Іванівна	276,33		2 852,01	2 758,40	369,94	
кв. 5 Акуленко Ганна Іванівна		11,97	1 650,87	1 418,37	220,53	
кв. 6 Нікітін Олександр Сергійович	229,38		2 302,02	2 224,62	306,78	
кв. 7 Фоміна Тетяна	283,93		2 843,61	2 747,74	379,80	

Квартира/ПІБ співвласника	Сальдо на початок		Обороти за період		Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 48.1	Кредит 311	Дебет	Кредит
Володимирівна						
кв. 8 Лук'яненко Микола Миколайович		34,83	1 624,44	1 591,00		1,39
кв. 9 Голуб Григорій Гаврилович	226,55		2 372,58	2 293,00	306,13	
кв. 10 Петренко Віра Василівна	275,35		2 775,42	2 681,92	368,85	
кв. 11 Мироненко Любов Миколаївна	167,52		1 681,95	1 625,40	224,07	
кв. 12 Джура Віктор Сергійович	223,46		2 314,11	2 243,15	294,42	
кв. 13 Качковський Віктор Дмитрович	276,79		2 844,12	2 741,60	379,31	
кв. 14 Фоменко Іларіон Андрійович		12,49	1 620,24	810,00	797,75	
кв. 15 Сидоренко Тетяна Юрївна	237,27		2 375,82	2 614,96		1,87
кв. 16 Міщук Олексій Іванович	225,47		2 353,08	2 273,68	304,87	
кв. 17 Постолатій Валентина Анатоліївна		38,77	1 659,21	1 621,00		0,56
кв. 18 Насипана Надія Григорівна	510,19		2 787,93	2 930,00	368,12	
кв. 19 Ромасевич Віталій Андрійович		235,63	2 357,70	1 963,25	158,82	
кв. 20 Ромасевич Ліма Єгорівна		164,05	1 641,57	1 366,94	110,58	
кв. 21 Мерзлікіна Тетяна Олександрівна	284,34		2 882,16	2 781,00	385,50	
кв. 22 Доскалова Людмила Василівна	229,12		2 338,26	2 258,24	309,14	
кв. 23 Криворученко Світлана Іванівна	163,92		1 677,81	1 621,25	220,48	
кв. 24 Петренко Олександр Васильович	280,90		2 812,56	2 717,70	375,76	
кв. 25 Жовнаренко Варвара Андріївна	687,00		2 299,23	2 988,00		1,77
кв. 26 Ткаченко Віктор Петрович		124,23	1 657,80	1 485,00	48,57	
кв. 27 Яковлєва Наталія Анатоліївна	562,98		2 737,36	2 891,70	408,64	
кв. 28 Дробот Світлана Петрівна	227,56		2 278,80	2 202,04	304,32	
кв. 29 Чеканов Геннадій Вікторович	151,60		1 649,91	1 595,91	205,60	
кв. 30 Бондаренко Юрій Вікторович	281,30		2 824,17	2 833,75	271,72	
кв. 31 Гержован Ганна Юрївна	278,42		2 789,34	2 695,30	372,46	
кв. 32 Джура Вікторія Олександрівна	146,90		1 664,79	1 589,00	222,69	
кв. 33 Савицький Костянтин Юрійович	268,34		2 686,80	2 596,22	358,92	
кв. 34 Скуба Микола Васильович	274,93		2 801,85	2 708,00	368,78	
кв. 35 Найдюк Олена Іванівна		46,43	1 672,23	1 615,78	10,02	
кв. 36 Калашнікова Тетяна Панасівна	480,08		2 412,48	1 686,58	1 205,98	

Квартира/ПІБ співвласника	Сальдо на початок		Обороти за період		Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 48.1	Кредит 311	Дебет	Кредит
кв. 37 Міщук Олександр Олексійович	274,71		2 834,37	2 730,55	378,53	
кв. 38 Бардакова Тетяна Вадимівна	167,38		1 686,15	1 629,30	224,23	
кв. 39 Лісник Олена Вікторівна	1 005,54		2 403,24	860,00	2 548,78	
кв. 40 Цимбалюк Микола Федорович	284,72		2 856,21	2 663,84	477,09	
кв. 41 КаракулінСергій Віталійович	171,51		1 717,26	1 888,77		
кв. 42 Кондратюк Степан Григорович	240,11		2 164,03	2 323,25	80,89	
кв. 43 Гречана Марія Олексіївна	267,86		2 489,86	2 760,00		2,28
кв. 44 Філоненко Ольга Олександрівна	170,82		1 717,26	1 601,22	286,86	
кв. 45 Коваленко Ірина Сергіївна			2 188,29	1 868,49	319,80	
оф. 1 ФОП Ковальова Олена Анатоліївна	196,04		677,64	874,00		0,32
кв. 46 Шаповал Зінаїда Петрівна	675,32		3 399,69	3 619,83	455,18	
кв. 47 Чепурний Андрій Володимирович	289,83		2 923,02	3 215,50		2,65
кв. 48 Вовк Микола Олексійович	244,17		2 452,41	2 370,51	326,07	
кв. 49 Баша Віра Михайлівна	162,67		1 738,11	1 669,38	231,40	
кв. 50 Бражник Алла Юріївна		143,18	2 882,64	2 354,40	385,06	
кв. 51 Мендрик Олександр Степанович	245,08		2 454,24	2 205,99	493,33	
кв. 52 Бабай Алла Євгенівна	163,99		1 691,73	1 824,00	31,72	
кв. 53 Ткаченко Галина Василівна	269,54		2 875,23	2 681,37	463,40	
кв. 54 Ігуменцов Олег Вікторович	223,66		2 394,42	2 319,86	298,22	
кв. 55 Сердюк Любов Пилипівна			1 687,53	1 526,67	160,86	
кв. 56 Кривошея Любов Іванівна	302,71		2 870,55	2 794,00	379,26	
кв. 57 Куриленко Тетяна Миколаївна	236,18		2 398,11	2 635,45		1,16
кв. 58 Гіренко Олексій Володимирович	320,28		1 691,73	1 890,00	122,01	
кв. 59 Черненко Олександр Васильович	283,80		2 851,11	2 755,40	379,51	
кв. 60 Сирятова Віра Андріївна		3,00	2 846,91	2 751,29	92,62	
кв. 61 Зіміна Любов Михайлівна	262,73		2 640,84	2 556,00	347,57	
кв. 62 Бабай Анатолій Олександрович	272,23		2 886,84	3 112,30	46,77	
кв. 63 Карнишев Юрій Олексійович	151,85		1 675,44	1 638,40	188,89	
кв. 64 Прокопов Володимир Іванович		0,70	2 450,52	2 368,02	81,80	
кв. 65 Тютюник Вікторія Вікторівна	281,20		2 865,93	3 091,37	55,76	

Квартира/ПБ співвласника	Сальдо на початок		Обороти за період		Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 48.1	Кредит 311	Дебет	Кредит
кв. 66 Куделькіна Надія Микитівна		1,17	1 688,01	1 517,40	169,44	
кв. 67 Коваленко Галина Анатоліївна	484,08		2 444,01	2 605,72	322,37	
кв. 68 Мазяр Володимир Іванович	249,07		2 890,05	2 757,00	382,12	
кв. 69 Хильченко Вікторія Миколаївна	164,30		1 691,73	1 404,05	451,98	
кв. 70 Жаріков Володимир Михайлович	23,75		2 437,56	2 670,00		208,69
кв. 71 Булгар Наталія Леонідівна	762,33		2 542,11		3 304,44	
кв. 72 Юрченко Людмила Олександрівна	167,02		1 691,73	1 878,72		19,97
кв. 73 Василенко Лідія Петрівна	226,80		2 444,01	2 345,63	325,18	
оф. 3 ТОВ "ІнкопмаркМедсервіс"	307,78		3 081,72	3 390,96		1,46
кв. 74 Татарова І. І.	240,85		2 384,40	2 305,38	319,87	
кв. 75 Шаріпова Любов Анатоліївна	326,84		1 690,32	1 791,36	225,80	
кв. 76 Ушакова Ірина Сергіївна	278,05		2 875,65	2 782,50	371,20	
кв. 77 Кондратюк Вікторія Анатоліївна	712,20		2 400,42	3 122,00		9,38
кв. 78 Ігнатов Костянтин Леонідович	164,82		1 684,74	1 628,20	221,36	
кв. 79 Зозуля Микола Васильович	136,09		2 917,89	2 800,00	253,98	
кв. 80 Врублевська Світлана Миколаївна		56,07	2 470,02	2 415,00		1,05
кв. 81 Вітриченко Лідія Михайлівна	164,44		1 747,41	1 825,00	86,85	
кв. 82 Ізкімжи Дмитро Іванович	579,57		2 846,10	3 126,00	299,67	
кв. 83 Пінковський В'ячеслав Дмитрович	212,54		2 408,76	2 329,00	292,30	
кв. 84 Бершадський Михайло Степанович	161,95		1 678,71	1 616,41	224,25	
кв. 85 Кравец Ксенія Юрївна		27,37	2 894,67	3 159,22		291,92
оф. 4 ФОП Вітряченко Леонід Борисович		2,13	2 937,84	2 936,46		0,75
Разом	47 508,53	6 675,05	407 367,15	390 591,16	60 467,36	2 857,89
	40 833,48			57 609,47		40 833,48

Як видно з даних таблиці 2.22, дебіторська заборгованість співвласників зі сплати внесків за утримання будинку та прибудинкової території станом на 01 січня 2021 року становила 40833,48 грн., а на кінець року – 40833,48 грн. Дана заборгованість має поточний характер, оскільки нарахування плати відбувається у поточному місяці, а фактично співвласники сплачують кошти наступного місяця. У таблиці 2.25

представлено порядок відображення в обліку нарахування та сплати внесків співвласників за утримання будинку та прибудинкових територій.

Таблиця 2.25

Відображення в обліку нарахування та сплати внесків співвласників за утримання будинку та прибудинкової території за співвласником Пінковським В.Д. на ОСББ «ІВУШКА-2» у вересні 2021 році

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Нарахована квартирна плата співвласника за квартирою № 77 Пінковський В.Д.	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	48.1 «Цільові внески співвласників»	410,51
Сплата квартирної плати через установу банку Пінковським В.Д.	311 «Поточний рахунок»	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	410,51

Як вже було зазначено, в ОСББ «ІВУШКА-2» є співвласники, які оформили субсидію на сплату комунальних послуг. Оскільки субсидія була оформлено ще до 2018 року, вона не монетизується, а сплачується на поточний рахунок об'єднання. У таблиці додатку М2 представлено Журнал-ордер за рахунком 377.2 «Розрахунки за субсидіями». З нього видно, що станом на кінець 2021 року заборгованість держави перед ОСББ «ІВУШКА-2» з погашення субсидійних коштів становить 2452,68 грн. Порядок відображення в обліку розрахунків за субсидіями в ОСББ «ІВУШКА-2» представлено у таблиці 2.26.

Таблиця 2.26

Відображення в обліку розрахунків за субсидіями в ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 році

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Нарахована субсидія кв. 21 Мерзлікіна Т.О.)	377.2 «Розрахунки за субсидіями»	48.2 «Субсидії»	140,50
Перераховано субсидію (кв. 21 Мерзлікіна Т.О.)	311 «Поточний рахунок»	377.2 «Розрахунки за субсидіями»	140,50
Списання субсидії на фінансовий результат	48.2 «Субсидії»	719 «Інші доходи від операційної діяльності»	140,50

У додатку М3 наведено журнал-ордер за рахунком 48.2 «Субсидії», у якому видно, що сума за рахунком 48.2 «Субсидії» списується на інші доходи операційної діяльності.

Також в ОСББ «ІВУШКА-2» є співмешканці, які отримують пільги зі сплати комунальних послуг. Пільги отримують такі категорії осіб: учасник ВВВ, учасник бойових дій, ветеран військової служби, ліквідатор ЧАЕС, працівник служби цивільного захисту.

Плата за утримання будинку та прибудинкових територій також відшкодовується за рахунок бюджетних коштів шляхом перерахування на поточний рахунок об'єднання. Дана інформація знаходить своє відображення в реєстрі синтетичного обліку – журналі-ордері за рахунком 377.3 «Розрахунки за пільгами» (додаток М4). З нього видно, що станом на кінець 2021 року заборгованість зі сплати пільг перед ОСББ «ІВУШКА-2» відсутня. Нарахування заборгованості за пільгами здійснюється бухгалтерським проведенням: Дебет 377.3 «Розрахунки за пільгами» Кредит 48.3 «Відшкодування пільг». Перерахування суми відшкодування пільг здійснюється бухгалтерським проведенням: Дебет 311 «Поточний рахунок» Кредит 377.3 «Розрахунки за пільгами». Списання на інші доходи операційної діяльності суми відшкодованих пільг відображається в обліку бухгалтерським проведенням: Дебет 48.3 «Відшкодування пільг» Кредит 719 «Інші доходи операційної діяльності».

Для обліку благодійних внесків в ОСББ «ІВУШКА-2» використовується рахунок 48.5 «Благодійний внесок». У таблиці 2.27 наведено фрагмент журналу-ордеру за даним рахунком.

Таблиця 2.27

Відображення в обліку операцій за благодійними внесками в
ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 році

Фонд внесків	Сальдо на початок		Обороти за період					Сальдо на кінець	
	Дебет	Кредит	Дебет 719	Кредит 377.5.1	Кредит 377.6	Кредит 377.7	Разом по кредиту	Дебет	Кредит
Утримання будинку та прибудинкової території	0,00	0,00	6 160,00	400,00	5 760,00	0,00	6 160,00	0,00	0,00
Утримання будинку та прибудинкової території для нежитлових приміщень	0,00	0,00	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00	1 000,00	0,00	0,00
Разом	0,00	0,00	7 160,00	400,00	5 760,00	1 000,00	7 160,00	0,00	0,00

У журналі-ордері за рахунком 377.5.1 «Ремонтний фонд» (додаток М5) відображено внесення благодійного внеску до ремонтного фонду ОСББ «ІВУШКА-2» такими співвласниками, як Кочерга лілія Миколаївна (кв.27 по вулиці Робочі) у сумі 200,0 грн. та Ізімжи Дмитра Івановича (кв.82 по вул. Преображенській) у сумі 200,0 грн.

Також благодійні внески надходили в ОСББ «ІВУШКА-2» протягом 2021 року від ОСББ «Горизонт-85» на суму 103,25 грн. та ФОП Бурьянов К.В. у сумі 5760,0 грн., що відображено у журналі-ордері за рахунком 377.6 «Розрахунки з іншими співвласниками» (додаток М6). На нашу думку, відображення таких благодійних внесків на рахунку 377.6 «Розрахунки з іншими співвласниками» є некоректним, адже ані ОСББ «Горизонт-85», ані ФОП Бурьянов К.В. не є співвласниками ОСББ «ІВУШКА-2». У даному випадку було б доречним введення окремого субрахунку до рахунку 377, який би і мав назву «Розрахунки за благодійним внесками сторонніх осіб».

Сума розміром 1000,0 грн. була внесена на рахунок ОСББ «ІВУШКА-2» у якості благодійного внеску розміром 1000,0 грн. від ТОВ «Спейснет» та

відображена в обліку бухгалтерським проведенням: Дебет 311 «Поточний рахунок» Кредит 377.7 «Розрахунки з дебіторами за участь у витратах на утримання будинку». Нарахування даної благодійної допомоги відображено в обліку так: Дебет 48.5 «Благодійний внесок» Кредит 377.7 «Розрахунки з дебіторами за участь у витратах на утримання будинку» (додаток М7).

Розрахунки з постачальниками відображено у журналі-ордері за рахунком 631 «Розрахунки з постачальниками» (додаток М8). У таблиці 2.26 прослідкуємо порядок відображення в обліку розрахунків з постачальниками на окремому прикладі. Так, у червні 2021 року між ОСББ «ІВУШКА-2» та ДП «Кіровоградстандартметрологія» було укладено договір про здійснення перевірки лічильників на суму 396,53 грн., у т.ч. ПДВ – 60,08 грн. Послугу постачальник надав, про що свідчить акт виконаних робіт №16 від 19 червня 2021 року на суму 396,53 грн., у т.ч. ПДВ – 60,08 грн. Оплату за дану послугу досліджуване об'єднання здійснило на 20 червня 2021 року у повній сумі. В бухгалтерському обліку дана господарська операція відображена бухгалтерськими проведеннями, представленими у таблиці 2.28. Слід нагадати, що ОСББ «ІВУШКА-2» є неприбутковою установою, а значить неплатником ПДВ. Тому, вартість сплаченого ПДВ у вартості наданих послуг включається до витрат діяльності об'єднання.

Таблиця 2.28

Відображення в бухгалтерському обліку розрахунків з постачальником
ДП «Кіровоградстандартметрологія» у червні 2021 року
в ОСББ «ІВУШКА-2»

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Надано послуги постачальником (підписано акт наданих послуг)	84 «Інші операційні витрати»	631 «Розрахунки з постачальниками»	396,53
Оплачена вартість послуг постачальнику	631 «Розрахунки з постачальниками»	311 «Поточний рахунок»	396,53

У 2021 році в ОСББ «ІВУШКА-2» працювало у штаті 7 осіб. Розрахунки з нарахування заробітної плати відобразимо у вигляді таблиці

2.29, складеної на підставі журналу-ордера за рахунком 661 «Розрахунки з оплати праці».

Таблиця 2.29

Фрагмент журналу-ордера за рахунком 661 «Розрахунки з оплати праці»

ОСББ «ІВУШКА-2» за 2021 рік

ПІБ працівника	Сальдо на початок		Обороти за період					Сальдо на кінець	
	Дт	Кт	ДТ				Кт	Дт	Кт
			311	641	642	Разом			
Короленко В.В.			1 170,91	621,82	51,82	1 844,55	3 454,55		1 610,00
Кошарова В.Л.		1 784,46	34 649,50	8 424,00	702,00	43 775,50	46 800,00		4 808,96
Малина О.В.		3 842,50	36 225,00	10 620,00	885,00	47 730,00	59 000,00		15 112,50
Соколова Ю.І.		4 001,00	34 293,00	8 928,00	744,00	43 965,00	49 600,00		9 636,00
Солоднікова А.В.				594,00	49,50	643,50	3 300,00		2 656,50
Юхименко А.Д.		3 049,50	25 035,50	7 380,00	615,00	33 030,50	41 000,00		11 019,00
Юхименко К.Д.		3 049,50	25 035,50	7 380,00	615,00	33 030,50	41 000,00		11 019,00
Разом		15 726,96	156 409,41	43 947,82	3 662,32	204 019,55	244 154,55		55 861,96

Отже, як показують дані таблиці 2.29, заборгованість на кінець 2021 року із виплати заробітної плати склала 55861,96 грн. Нарахування заробітної плати, утримання з неї, нарахування єдиного соціального внеску та виплата заробітної плати на окремі окремого працівника в обліку ОСББ «ІВУШКА-2» відображаються бухгалтерськими проведеннями, згрупованими у таблиці 2.30.

Таблиця 2.30

Відображення в обліку ОСББ «ІВУШКА-2» розрахунків з оплати за окремим працівником (Голова Правління – Малина О.В.) у червні 2021 року

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Нарахована заробітна плата Голові ОСББ Малині О.В.	81 «Витрати на оплату праці»	661 «Розрахунки з оплати праці»	6500,00
Утримано податок на доходи фізичних осіб	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками»	1170,0
Утримано військовий збір	661 «Розрахунки з оплати праці»	642 «Розрахунки за обов'язковими платежами»	97,50
Нараховано єдиний соціальний внесок на заробітну плату Голови Правління	82 «Відрахування на соціальні заходи»	651 «Розрахунки за пенсійним забезпеченням»	1430,0
Перерахована заробітна плата на картковий зарплатний рахунок	3112 «Поточний рахунок»	311 «Поточний рахунок»	5232,50

Доходи від операційної діяльності ОСББ «ІВУШКА-2» формує шляхом списання їх на рахунок 719 «Інші операційні витрати» щомісяця. На підставі журналу-ордеру за рахунком 719 «Інші операційні витрати», що наведений у додатку М9, згрупуємо бухгалтерські проведення у таблиці 2.31.

Таблиця 2.31

**Порядок відображення в обліку ОСББ «ІВУШКА-2»
доходів від операційної діяльності у 2021 році**

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Списання на операційні доходи цільових внесків співвласників	48.1 «Цільові внески співвласників»	719 «Інші операційні доходи»	390591,61
Списання на операційні доходи субсидій отриманих	48.2 «Субсидії»	719 «Інші операційні доходи»	2467,17
Списання на операційні доходи суми відшкодованих пільг	48.3 «Відшкодування пільг»	719 «Інші операційні доходи»	1926,76
Списання на операційні доходи благодійних внесків	48.5 «Благодійний внесок»	719 «Інші операційні доходи»	7160,00
Списання на фінансовий результат операційних доходів	719 «Інші операційні доходи»	79 «Фінансові результати»	402145,54

Рахунок 719 «Інші операційні доходи» на кінець 2021 року в ОСББ «ІВУШКА-2» не має залишку, що відповідає вимогам законодавства. Вся сума операційних доходів наприкінці кожного місяця списується на рахунок 79 «Фінансові результати».

Усі витратні рахунки в ОСББ «ІВУШКА-2» закриваються щомісяця шляхом списання на рахунок 94 «Інші витрати операційної діяльності». Закриття витратних рахунків відображається бухгалтерськими проведеннями, згрупованими у таблиці 2.32.

Таблиця 2.32

Порядок списання витратних рахунків 8 класу на рахунок 94 «Інші витрати операційної діяльності» в обліку ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 році

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Списання на витрати операційної діяльності матеріальних витрат	94 «Інші витрати операційної діяльності»	80 «Матеріальні витрати»	51431,40
Списання на витрати операційної діяльності витрат на оплату праці	94 «Інші витрати операційної діяльності»	81 «Витрати на оплату праці»	244154,55
Списання на витрати операційної діяльності витрат на соціальні заходи	94 «Інші витрати операційної діяльності»	82 «Витрати на соціальні заходи»	44264,20
Списання на витрати операційної діяльності інших операційних витрат	94 «Інші витрати операційної діяльності»	84 «Інші операційні витрати»	133120,19
Списання витрат операційної діяльності на фінансовий результат	79 «Фінансовий результат»	94 «Інші витрати операційної діяльності»	475110,68

Отже, рахунок 94 «Інші витрати операційної діяльності» закривається щомісяця та не має залишку.

Закриття рахунку 79 «Фінансовий результат» відбувається шляхом списання на рахунок або 441 «Нерозподілені прибутки» або на рахунок 442 «Непокриті збитки». У таблиці 2.33 наведено порядок списання рахунку 79 «Фінансові результати». Таблиця сформована на основі даних додатку М11.

Таблиця 2.33

Порядок відображення в обліку ОСББ «ІВУШКА-2» закриття рахунку 79 «Фінансові результати» у 2021 році

Дебетовий оборот за рахунком 79 «Фінансові результати»			Кредитовий оборот за рахунком 79 «Фінансові результати»			
Кт 441	Кт 94	Разом	Дт 442	Дт 719	Дт 94	Разом
333602,58	475110,68	808713,26	404427,38	402145,54	2140,34	808713,26

Як видно з таблиці 2.33, на збільшення прибутку віднесено 336502,58 грн., на збільшення збитків – 404427,38 грн. З цього виходить, що у 2021 році ОСББ «ІВУШКА-2» отримала чистого збитку у сумі 67924,80

грн. Оскільки досліджуване об'єднання не є комерційною структурою, наявність збитків у бухгалтерському обліку вказує на те, що воно на кінець 2021 року недоотримало цільового фінансування у вигляді плати на утримання будинку та прибудинкових територій на суму 67924,80 грн. Дані про доходи і витрати ОСББ «ІВУШКА-2» знаходять своє відображення у фінансовій та податковій звітності.

Висновки до розділу 2

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ІВУШКА-2» створено власниками квартир та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків, що розташовані у місті Кропивницькому по вулиці Преображенській та вулиці Робочій. Метою створення ОСББ «ІВУШКА-2» є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасності надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутом.

ОСББ «ІВУШКА-2» включене до Реєстру неприбуткових установ та організацій. Ознака неприбутковості ОСББ «ІВУШКА-2» 0043 «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників житлових будинків». Об'єднання складає та подає до контролюючих органів Звіт про використання коштів неприбуткової установи щорічно. У відповідності до вимог НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність» ОСББ «ІВУШКА-2» складає та подає до контролюючих органів Фінансову звітність мікропідприємства.

Протягом 2021 року на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА-2» надійшло 401859,73 грн., витрачено коштів – 403444,44 грн.

ОСББ «ІВУШКА-2» налічує 174 квартири. Їх загальна площа за даними технічних паспортів двох багатоквартирних будинків складає 8741,45 кв.м. Крім того, ОСББ «ІВУШКА-2» включає 4 нежитлових приміщення загальною площею 177,2 кв.м. Протягом 2018-2022 років на ОСББ «ІВУШКА-2» тариф

змінювався і становив відповідно: у січні – серпні 2018 році він становив 3,50 грн. за 1 кв.м житлової площі; у вересні-грудні 2018 року, 2019-2020 рр., січні-вересні 2021 року – 4,6353 грн. за 1 кв.м; у жовтні-грудні 2021 року та по теперішній час – 6,20 грн. за 1 кв.м.

На ОСББ «ІВУШКА-2» затверджено наказ «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику». Ведення бухгалтерського обліку здійснюється за допомогою комп'ютерної програми «ОСББ-online».

Дебіторська заборгованість співвласників зі сплати внесків за утримання будинку та прибудинкової території станом на 01 січня 2021 року становила 40833,48 грн., а на кінець року – 40833,48 грн. Дана заборгованість має поточний характер, оскільки нарахування плати відбувається у поточному місяці, а фактично співвласники сплачують кошти наступного місяця.

На збільшення прибутку віднесено 336502,58 грн., на збільшення збитків – 404427,38 грн. Отже, у 2021 році ОСББ «ІВУШКА-2» отримала чистого збитку у сумі 67924,80 грн. Наявність збитків у бухгалтерському обліку вказує на те, що ОСББ «ІВУШКА-2» на кінець 2021 року недоотримало цільового фінансування у вигляді плати на утримання будинку та прибудинкових територій на суму 67924,80 грн.

РОЗДІЛ 3

ПРОПОЗИЦІЇ З ВДОСКОНАЛЕННЯ

ОБЛІКОВО-ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

ПРОЦЕСІВ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄДНАННЯМИ

СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

3.1. Напрямки покращення обліку діяльності ОСББ із метою підвищення ефективності управління ними

Рационалізація моделі обліково-інформаційного забезпечення процесів ефективного управління ОСББ повинна ґрунтуватись на структуризації потоків інформації для оперативного і надійного отримання необхідних даних за виникнення потреби в них. При цьому, прийняття стратегічних рішень має базуватись на поточній (своєчасній, точній, достовірній) і прогнозній (розрахунковій, плановій, орієнтовній) інформації.

Сучасні вимоги до процесу прийняття ефективних управлінських рішень вимагають «оптимізації інформаційного забезпечення стратегічного менеджменту, яка повинна гарантувати достовірність, підвищити оперативність, посилити захист, акцентувати доцільність, зберегти об'єктивність, збільшити швидкість та в кінцевому підсумку забезпечити ефективність прийняття рішень» [9, с. 149].

Ми повністю погоджуємось і вважаємо грубою помилкою реформи сфери ЖКП надання можливості самоуправління співвласниками без жодних вимог стосовно професійності такого управління. «Наразі до управління ОСББ можуть бути залучені непрофесіонали, які не мають ні досвіду, ні необхідних знань, ні законодавчої, ні технічної бази щодо управління. Це спричиняє не тільки помилки в їхній роботі, але й низький рівень надання послуг, неефективне управління загалом, а також навіть виникнення аварій та завдання шкоди життю і здоров'ю співвласників та шкоду їхньому майну» [91].

Суб'єктами інформаційного забезпечення обліку для ОСББ є державні

органи влади України, міжнародні організації, інформаційні агентства з надання актуальної та поточної інформації, статутні органи управління, керівництво, бухгалтерський персонал, суспільство.

Бухгалтерський персонал є суб'єктом створення й обробки облікової інформації згідно інформаційних потреб ОСББ. При цьому, суб'єктами створення та отримання внутрішніх і зовнішніх потоків інформації виступають фізичні (співвласники) та юридичні (контрагенти) особи, які перебувають в інформаційній взаємодії з ОСББ.

«Під час здійснення пошуку та створення облікової інформації важливою є ідентифікація її якісних характеристик, які циркулюють у системі управлінського обліку та звітності. Отже, інформація повинна бути актуальною (знайдена та оброблена своєчасно), достовірною, деталізованою (в разі необхідності), але не занадто громіздкою для кращої обробки та сприйняття користувачем» [90, с. 163-164].

Система бухгалтерського обліку також виступає джерелом інформації на рівні різних центрів відповідальності, а визначення ступеня довіри до неї має здійснюватись суб'єктами внутрішнього контролю – ревізійною комісією ОСББ.

«Необхідною умовою (критерієм якості інформації) для інформаційного забезпечення обліку є релевантність як ступінь відповідності отримуваному результату або пошуковому запиту. Релевантність інформації є поняттям суб'єктивним, тому що результати пошуку (знайдена інформація) одного користувача задовольнить, а для іншого може бути неповною, недостатньо розгорнутою» [90, с. 164]. Релевантність в інформаційному пошуку означає ступінь відповідності знайденого документа або певного набору документів інформаційним потребам користувача. Тобто, це міра відповідності отриманого результату бажаному.

«На практиці оброблення інформації та мінімізація маршрутів її проходження ускладнюються надмірними бюрократичними перешкодами, регламентованими нормативно-правовими актами. Один документ

затверджується підписами великої кількості посадових осіб, що уповільнює вихід облікової інформації та здійснення господарської діяльності» [90, с. 164]. Особливої гостроти ця проблема набуває при формуванні системи обліково-інформаційного забезпечення діяльності ОСББ, адже більшість представників облікового апарату не мають фундаментальних базових знань з обліку.

Розвиток будь-якого суб'єкта підприємництва неминує призводити до збільшення інформаційних потоків його діяльності. «Інформаційний потік особливий тим, що будь-яку інформацію накопичують, обробляють або контролюють працівники суб'єкта господарювання. За його значного збільшення найважливіше не втратити ефективність подання та оброблення даних, взаємозв'язок між усіма підрозділами» [90, с. 164].

Е.І. Цибульська розглядає інформаційний потік «як цілеспрямований рух каналами зв'язку сукупності повідомлень від джерел, що об'єктивно відображають стан бізнесу, до керівництва підприємства для здійснення управління» [104, с. 58].

Під інформаційним потоком Сопко В.В. і Галак К.І. розуміють «цілеспрямований рух каналами зв'язку сукупності повідомлень від джерел, що регламентують, відображають стан господарської діяльності, до керівництва з метою здійснення управління суб'єктом господарювання» [90, с. 164]. Також вони вважають, що більш доцільно використовувати поняття «обліково-інформаційний потік» і трактують його «як один з видів інформаційного потоку в межах використання, оброблення та створення інформації бухгалтерською службою суб'єкта господарювання» [90, с. 164]. Тобто, обліково-інформаційний потік – це «цілеспрямований рух бухгалтерських даних від джерел до користувачів з метою ведення бухгалтерського обліку та управління суб'єктом господарювання» [90, с. 164].

Сучасні інформаційні технології полегшують обмін управлінською інформацією, пришвидшують інформаційні потоки, але вони постійно

потребують вдосконалення й оновлення.

«Бухгалтерський облік займає вагому частину інформаційного потоку. Це пояснюється тим, що бухгалтерія не лише створює облікову інформацію, але й має потребу в інформації з різних підрозділів суб'єкта господарювання з метою управлінського обліку та подання звітності» [90, с. 164]. Інформаційний потік в ОСББ має відповідати таким параметрам:

- адресність (наявність джерела й споживача інформації);
- джерело виникнення;
- регламент передачі від джерела до споживача;
- обсяг переданої інформації (інтенсивність потоку) тощо.

Після виключення у 2019 році з Інструкції [31] норми про можливості використання для неприбуткових організацій лише рахунків 8 класу «Витрати за елементами» і введення обов'язковості використання рахунків 9 класу «Витрати діяльності» ОСББ пропонується відображати витрати лише на рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності».

До 2019 року ОСББ могли обліковувати витрати на рахунках класу 8 «Витрати за елементами», або на рахунку 84 «Інші операційні витрати», або на рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності», що було зручно і методологічно вірно. У разі прийняття рішення щодо використання рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності» замість рахунків класу 8 «Витрати за елементами», це рішення необхідно оформити внесенням змін до Робочого плану рахунків. Також необхідно внести зміни до Наказу про облікову політику і доцільніше це робити на початку нового фінансового року.

Ми повністю погоджуємось із думкою, що «невірним (і навіть небезпечним) є використання рахунків 23 «Виробництво», 91 «Загальновиробничі витрати», оскільки в ОСББ немає ні одного, ні другого» [23, с. 11]. Також, непотрібним і зайвим є виділення в обліку ОСББ адміністративних витрат на рахунку 92 «Адміністративні витрати», оскільки: по-перше, це не відповідає природі і суті діяльності ОСББ та невиправдано ускладнює; по-друге, ведення обліку цього рахунку не вимагається від

неприбуткових організацій.

Доходи ОСББ за своєю суттю не є доходами від реалізації, тому їх необхідно обліковувати виключно на рахунку 71 «Інший операційний дохід», а неправильне використання в ОСББ рахунку 70 «Доходи від реалізації» буде навіть шкідливим з огляду на можливі податкові наслідки.

Для обліку житлового будинку доцільним буде введення субрахунку до позабалансового рахунку 02 «Активи на відповідальному зберіганні». Згідно Цивільного кодексу України та за принципом автономності в бухгалтерському обліку: «кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства» [105; 63]. Таким чином, будинок має обліковувати за балансом, адже персональні квартири, нежитлові приміщення й спільне майно в будинку належать конкретним співвласникам і їх майно не може відображатись у балансі як майно ОСББ.

При формуванні обліково-інформаційного забезпечення діяльності ОСББ доцільно максимально відповідально підходити до представлення даних у кошторисі доходів і витрат ОСББ на відповідний рік. У таблиці 3.1 представлено вдосконалений алгоритм затвердження кошторису доходів і витрат ОСББ.

Таблиця 3.1

Порядок формування кошторису на утримання ОСББ

Етап	Суть	Порядок здійснення
Перший	Визначення планових витрат	Формуються з урахуванням можливого зростання мінімальної заробітної плати, збільшення нарахувань на неї ЄСВ, її індексації, підвищення тарифів на електропостачання тощо. Витрати доцільно групувати за «пріоритетністю» (спочатку включають витрати з обов'язкового переліку, а потім – додаткові (наприклад, чергові у під'їздах))
Другий	Визначення доходів, які планується отримати не від співвласників (орендна плата,	Визначають загальну суму запланованих доходів не від співвласників. Ці доходи будуть спрямовані на визначені на першому етапі витрати та віднімаються із загальної суми витрат. Залишок коштів розподіляють на загальну площу квартир і нежитлових приміщень в будинку та визначають розмір внеску на утримання будинку за 1 м ² , а

Етап	Суть	Порядок здійснення
	відсотки за депозитами, бюджетне фінансування)	потім за кожною квартирою. Або ж ці доходи спрямовують на якісь конкретні потреби за рішенням загальних зборів членів ОСББ
Третій	Розрахунок внеску для кожного окремого співвласника	Отриманий розмір внеску на 1 м ² множать на площу відповідної квартири чи нежитлового приміщення і визначають належну суму до сплати щомісяця. Сума внесків усіх співвласників має дорівнювати значенню загальної суми доходної частини кошторису на утримання ОСББ

«До кошторису доцільно додавати примітки щодо можливості перерозподілу коштів між фондами за рішенням правління, виконання обов’язків голови правління на громадських засадах (якщо це відповідає дійсності) тощо» [23, с. 17].

Інформацію в кошторисі доречно подавати з максимальним ступенем деталізації. Так, витрати на заробітну плату і єдиний соціальний внесок (ЄСВ – 22%) доречно наводити окремими рядками з деталізацією за категоріями персоналу (адміністративний, обслуговуючий, допоміжний).

У статті витрат «Інші послуги сторонніх організацій», які стосуються оплати за утримання будинку, бажано відображати окремо напрямки і суми відповідних послуг: освітлення місць загального користування, дезінсекція, протипожежні заходи, опалення тощо. Серед інших витрат можна відображати оплату телефонного зв’язку й Інтернет, витрати на юридичну допомогу (за відсутності в штаті юриста), витрати на податки і збори за їх наявності (наприклад, земельний податок) тощо.

Затвердженню кошторису має передувати велика інформаційно-роз’яснювальна робота, також доцільно готувати відповідні додатки до кошторису з повною деталізацією і обґрунтуванням витрат. При формуванні кошторису на наступний рік потрібно передбачати заплановане збільшення розміру мінімальної заробітної плати, і зростання ЄСВ відповідно, та підвищення тарифів на комунальні послуги. При формуванні резервного фонду необхідно закладати і певний відсоток на погашення непередбачуваних витрат. Ремонтний фонд включає витрати на поточний

ремонт, заходи енергозбереження тощо.

Враховуючи складність скликання загальних зборів ОСББ останнім часом (пандемія Covid-19, евакуація власників, загрози ракетних обстрілів тощо), доцільною є пропозиція щодо затвердження виконання кошторису попереднього року і планового кошторису на наступний рік на одних загальних зборах. Проте, дана рекомендація стосується лише досліджуваного ОСББ «ІВУШКА-2», а інші ОСББ мають приймати подібні рішення самостійно.

ОСББ у своїй діяльності іноді стикаються із специфічними і нетиповими для них господарськими операціями і ситуаціями, варіанти вирішення яких наводяться у роботі [23, с. 24-30], а нами згруповано у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Специфічні питання обліку окремих операцій в ОСББ

Специфічна операція для ОСББ	Можливість її відображення в обліку
Облік необоротних активів	
Облік придбання основних засобів, які відокремлені від житлового будинку, за рахунок цільового фінансування	ПДВ, який сплачується при придбанні основних засобів постачальнику, підлягає зарахуванню до вартості придбаних основних засобів
	Дохід визнається під час нарахування амортизації на збудовані (придбані) основні засоби відповідно до п. 18 НП(С)БО 15 «Дохід»
Облік оборотних активів	
Вимога щодо списання запасів, за якими не було руху протягом звітного року, на витрати	Аргумент аудиторів при перевірці великих підприємств – запаси не відповідають визначенню оборотного активу через їх використання протягом 12 місяців. «Але визначенню активу такі запаси відповідають (від них очікуються економічні вигоди в майбутньому і їх вартість може бути достовірно визначена), тому не вважаємо потрібним використовувати цю норму (наприклад, сіль для використання в зимовий період)» [23, с. 24]
Вимога щодо списання на рахунок інших необоротних активів грошових коштів через відсутність руху протягом року по рахунку	Аргумент аудиторів при перевірці великих підприємств – такі гроші вважають неліквідними. «За наявності в ОСББ депозитного рахунку по ньому й не вимагається руху коштів, і це легко пояснити рішенням загальних зборів і кошторисом доходів і витрат» [23, с. 24]

В умовах існуючої кризи неплатежів, в ОСББ «ІВУШКА-2»

почастішали випадки наявності довготривалої заборгованості співвласників зі сплати внесків. Основними шляхами роботи із збору внесків і платежів боржників були і залишаються такі:

- роз'яснювальна робота;
- реструктуризація заборгованості;
- звернення до суду.

Інформацією про стан розрахунків володіє і голова правління, і бухгалтер ОСББ. Завданням бухгалтера є своєчасне та оперативне надання даних по заборгованості і терміни її існування, а завданням правління – вжиття заходів впливу із погашення заборгованості. Важливим моментом при цьому є контроль терміну позовної давності, що за цивільними позовами становить 1095 днів, тобто 3 роки. У разі наявності такої довготривалої заборгованості необхідно обов'язково і негайно подавати до суду на боржника. Кошти на оплату послуг юридичного супроводу закладаються в кошторисі. При винесенні судового рішення про стягнення заборгованості, закінчення терміну позовної давності на сумі заборгованості, що належить відшкодуванню – ніяк не позначиться. Також у позові про стягнення заборгованості доцільно вимагати й проведення індексації боргу з урахуванням індексу інфляції за весь період прострочення.

3.2. Показники ефективності діяльності ОСББ і рекомендації з їх використання

Наразі, в економічній літературі відсутнє єдине визначення поняття «ефективність». Так, Архіпов Н.М. виділяє ефективність застосовуваних ресурсів і пропонує ефективність операційної діяльності оцінювати за стейкхолдерами, які її забезпечують [1]. Літвінов О. і Журенко А. сутність економічної ефективності досліджують через поняття «ефект», «ефективність», «результат», «результативність» [37]. Мельник Л.Г. і Корінцева О.Л. досліджують економічну ефективність господарських заходів, а також розглядають ефективність як життєвий цикл виробу [40].

Никифорчин М.Д. досліджує операційну ефективність в діяльності підприємств [50]. Перерва П.Г. і Кравчук А.В. пропонують розглядати поняття «ефективність» через такі терміни, як «економічність», «результативність» та «продуктивність» [57]. Полегенька М.А. економічну ефективність розглядає, як позитивну динаміку розвитку господарюючого суб'єкта [61]. Салига К.С. вивчає економічну ефективність господарської діяльності підприємства [86]. Стригуль Л.С., Тур Г.Є. і Нгуєн Т.М.Х. систематизували підходи з визначення економічної сутності понять «ефективність» і «прибутковість» [93].

«Незважаючи на значну кількість публікацій щодо поняття ефективності, як економічної категорії, увага питанням ефективності діяльності саме ОСББ у наукових розробках дослідників-попередників приділялась опосередковано. Наразі залишаються невирішеними питання ефективності діяльності ОСББ за конкретними показниками – як кількісними, так і якісними, що надзвичайно важливо в умовах євроінтеграційного вектору розвитку України та глобалізації» [83, с. 219].

«В умовах розвиненої ринкової економіки разом із кількісними (фінансовими, економічними) показниками, необхідно враховувати і якісні, що характеризують відповідність отриманого результату заявленим вимогам і очікуванням. Основною відмінністю якісних характеристик ефективності є їх визначення за допомогою специфічних ознак і критеріїв, які висувають споживачі» [83, с. 219].

Оцінювати діяльність ОСББ тільки за допомогою кількісних показників (наприклад, прибуток, продуктивність, обсяг реалізації, рентабельність тощо) не можна. Для повної і всебічної оцінки діяльності необхідно використовувати також і показники якості, як: якість життя та ступінь задоволення потреб, економічність, надійність тощо.

Думка щодо необхідності врахування також і якісних показників підтверджується у визначенні ефективності, як категорії, що «виражає відповідність отриманих результатів і витрат цілям та інтересам зацікавлених

сторін у кількісних та якісних показниках» [103, с. 623].

«Діяльність ОСББ може супроводжуватись як нестачею коштів, так і їх надлишком. Нестача коштів проявлятиметься у неможливості погашення зобов'язань перед своїми контрагентами, зокрема: комунальними службами (за отримані послуги й енергоресурси); постачальниками (прострочення строків оплати за отримані матеріальні цінності), підрядниками (неможливості виконувати поточні та капітальні ремонти); працівниками (заборгованість по оплаті праці); бюджетом (несплата обов'язкових податків, зборів, внесків, за якими ОСББ виступає податковим агентом); фінансовими установами (у випадку отримання кредитів) тощо. Надлишок коштів може виникати за рахунок пасивних доходів, нарахованих субсидій, позапланових надходжень від оренди майна ОСББ, добровільних внесків і спонсорської допомоги, економії за рахунок оптимізації енергоспоживання будинку тощо. Саме тому, надзвичайно актуальним є дослідження ефективності фінансово-господарської діяльності ОСББ» [83, с. 219].

«Ефективність фінансово-господарської діяльності ОСББ у частині кількісних показників можна розглядати у контексті ефективності використання наявних ресурсів, доцільності понесення певних видів витрат, економії коштів, відсутності фінансових санкцій, рівноцінної заміни дорогих витратних матеріалів на більш дешеві, понесенні витрат в поточних періодах, які принесуть економічні вигоди у майбутньому тощо» [83, с. 219].

Говорячи про ефективність функціонування ОСББ, необхідно чітко розуміти, що головним фактором є поєднання кількісного і якісного ефекту щодо результатів його діяльності. На основі показників, які співпадають із об'єктами бухгалтерського обліку ОСББ, ми пропонуємо визначати з точки зору кількісного ефекту напрямки підвищення ефективності їх діяльності, що представлені у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Напрямки підвищення ефективності функціонування ОСББ
у частині кількісних показників його діяльності

Показник	Напрямки підвищення ефективності функціонування ОСББ
Необоротні активи	Доцільність придбання необоротних активів у власність ОСББ
	Фізичне розміщення керівних органів ОСББ (придбання, оренда, безоплатне користування, приміщення власників спільного користування, «на дому» тощо)
	Альтернативність вибору придбання прав на користування нематеріальними активами (програмні продукти, програмне забезпечення)
	Встановлення межі щодо віднесення об'єктів до складу необоротних активів (газонокосарка, снігозбиральна техніка)
Оборотні активи	Найоптимальніші логістичні рішення щодо транспортування оборотних активів (можливість залучення мешканців будинку, оренда транспортного засобу, плата за доставку постачальнику окремою статтею)
	Укладення договорів за гарантовані поставки, за найбільш вигідними цінами
	Умови збереження та схоронності запасів
	Врахування дисконтних пропозицій потенційних постачальників (сезонні знижки, акції)
	Встановлення межі щодо віднесення об'єктів до складу оборотних активів (газонокосарка, снігозбиральна техніка)
	Чітке дотримання вимог готівкових розрахунків та касової дисципліни
	Мінімізація готівкових розрахунків, у тому числі з використанням корпоративних карток
	Контроль стану дебіторської заборгованості та здійснення заходів щодо її стягнення (співвласники, орендарі, підзвітні особи)
	Контроль за порядком видачі підзвітних сум та звітування за ними
	Організація претензійної роботи, досудове врегулювання спорів з дебіторами та звернення до суду щодо відшкодування заборгованості зі «злісних неплатників»
	Обґрунтованість та доцільність укладання договорів з орендарями
	Умови використання та збереження малоцінних швидкозношуваних предметів (інвентар двірників, прибиральника, електрика, сантехніка, спецодяг)
Довгострокові зобов'язання	Доцільність залучення кредитних ресурсів на довгостроковій основі
	Участь у державних цільових програмах типу «Теплий дім», «Енергоефективність», «Заміна вікон» тощо
	Контроль кредитної дисципліни (дотримання графіків кредитування, цільове використання кредитних ресурсів)
	Пошук шляхів додаткового цільового фінансування (участь у конкурсах («Краще ОСББ») органів місцевого самоврядування, грантах)
Поточні зобов'язання	Контроль стану кредиторської заборгованості та здійснення заходів щодо її погашення (постачальники, фіскальні органи, підзвітні особи, працівники тощо) ни

Показник	Напрямки підвищення ефективності функціонування ОСББ
	Обґрунтованість та доцільність залучення кредитних ресурсів на короткостроковій основі та контроль кредитної дисципліни
	За наявності зареєстрованого права власності на земельну ділянку чітка фіскальна дисципліна щодо сплати земельного податку
	Контроль за станом розрахунків з бюджетом зі сплати податків, зборів, внесків, пов'язаних з нарахуванням та виплатою заробітної плати
Доходи	Доходи від здачі нежитлових приміщень (або землі) в оренду (користування)
	Відсотки банку за депозитними договорами або за «вільний залишок коштів»
	Доходи від в оренди стін і дахів (реклама, обладнання інтернет-провайдерів)
	Додаткові доходи з надання послуг за наявності відповідних необоротних активів
	Благодійні внески та спонсорська допомога
	Дохід від здачі вторинної сировини (металобрухт, макулатура)
	Плата за розміщення на території ОСББ гаражів, паркомісць, погребів
	Дохід від розміщення баків для сортування побутових відходів
Витрати	Встановлення переліку витрат, економія за якими є неприпустимою
	Визначення пріоритетних (обов'язкових) статей витрат
	Альтернативність між штатними працівниками та найманими за договорами ЦПХ
	Повний або частковий аутсорсінг (юридичні, бухгалтерські послуги тощо)
	Вибір найоптимальнішої зайнятості персоналу та форми оплати їх праці
	Зменшення витрат на розрахунково-касове обслуговування
	Розрахунок ефекту від найму фахівців «зі сторони» або придбання необоротних активів у власність ОСББ
	Оптимальний розмір витрат на канцтовари та обслуговування оргтехніки
	Використання енергозберігаючих технологій
	Енергетичний аудит
	Контроль витрат і дозволу їх понесення співвласниками ОСББ
	Оптимізація витрат на обслуговування ліфтів та енергозатратного обладнання
Фінансовий результат	Контроль за достовірністю та реальністю понесених витрат
	Контроль за правильністю врахування всіх доходів
	Стеження за відповідністю ОСББ статусу неприбутковості

«Ефективність діяльності ОСББ може проявлятися як у збільшенні доходів, так і у зменшенні витрат. У цілому, зменшення будь-яких витрат вказує на економію ресурсів ОСББ, проте зниження деяких з них інколи не можна розцінити як позитивну тенденцію, адже це може бути свідченням,

наприклад, того, що не проводились роботи з поліпшення якості життя мешканців. Тому така економія не завжди несе позитивний ефект, що потребує її оцінки також за якісними показниками» [83, с. 220-221].

«Враховуючи неприбутковий статус ОСББ й основну мету діяльності, яка не пов'язана з отриманням прибутку, ми вважаємо, що ефективність діяльності ОСББ необхідно розглядати у частині якісних характеристик його функціонування. Оцінка ефективності за якісними показниками дозволить зробити висновок про здатність запровадження нововведень задля підвищення комфортності та безпеки проживання мешканців квартир або спрямування надлишку коштів на енергоефективність та зменшення розмірів платежів учасників ОСББ» [83, с. 221].

Заходами, які підвищують ефективність фінансово-господарської діяльності ОСББ, з позиції покращення якісних характеристик є ті, що згруповано у таблиці 3.4.

Таблиця 3.4

**Заходи підвищення якості управління ОСББ
з метою посилення ефективності його діяльності**

Захід	Шляхи реалізації
Покращення платіжної дисципліни	Через підвищення відповідальності співвласники намагаються не допускати накопичення боргів
	«Укладення договорів з банками щодо розміщення поблизу банківських терміналів оплати; роз'яснення переваг оплати через електронні платіжні системи; приймання готівкових коштів в оплату внесків з дотриманням касової дисципліни» [83, с. 221]
	«ОСББ створюють вигідні та комфортні умови щодо сплати внесків та інших комунальних послуг для своїх співвласників (фізична допомога в оплаті комунальних послуг літнім людям, хворим, інвалідам)» [83, с. 221]
	Зарахування у якості внесків посильної фізичної допомоги (викос трави, фарбування, прибирання, пошиття спецодягу тощо)
	«Можливість розгляду процедури розстрочення (відстрочення) боргу за внесками для мешканців, що опинились у складних життєвих обставинах» [83, с. 221]
	Прийняття у якості оплати матеріалів і необоротних активів (будівельні матеріали, комп'ютер, принтер, меблі тощо) та надання послуг (наприклад, власний транспорт для потреб ОСББ)
	«Проведення заходів із стягнення заборгованості зі співвласників від досудового (нагадування, роз'яснення, індивідуальні розмови, претензії тощо) до судового врегулювання (з примусовим

Захід	Шляхи реалізації
	стягненням) » [83, с. 221]
	Для новостворених забезпечити передачу дебіторської заборгованості ЖЕКів (або ЖЕО) до ОСББ (практика свідчить, що це доволі складно)
Усунення аварійних та інших непередбачуваних ситуацій	«Через наявність у складі тарифу коштів на формування резервного фонду, ОСББ завжди має на поточному рахунку (корпоративній картці) мінімальний їх запас на усунення аварійних ситуацій» [83, с. 221]
	Термінове реагування на аварійну чи іншу непередбачувану ситуацію через спільну зацікавленість у її усуненні та колективній відповідальності
	«Пряма та швидка комунікація з керівництвом ОСББ (зазвичай, це мешканці цього ж будинку – сусіди) шляхом прямого звернення (зателефонували на особистий номер, постукали у двері тощо), а не звернення на «гарячі лінії», на яких то не відповідають, то неприйнятний час, то «лінія перевантажена» тощо» [83, с. 221]
	Можливість залучення аварійно-диспетчерських служб, які здійснюють роботи на договірній платній основі та більш зацікавлені у швидкості та якості виконання послуг і робіт
	«Керівництво ОСББ під час виникнення аварійних ситуацій, за відсутності когось із мешканців у квартирі, у якій виникла чи яка потерпає від аварійної ситуації (затоплення, пожежа тощо) може у терміновому порядку відшукати власника і отримати доступ до помешкання (адже Голова ОСББ має контакти з усіма мешканцями, навіть з тими, хто перебуває у іншому місті чи за кордоном, або, навіть, дозвіл господарів на проникнення до житла) » [83, с. 221]
	«Формування необхідного запасу витратних матеріалів на усунення аварійних ситуацій, адже керівництво ОСББ знає «слабкі місця» у комунікаційних мережах, електромережах, дахах, горищах, підвалах тощо будинків та може передбачити низку аварійних обставин і бути готовим до їх термінового усунення» [83, с. 221]
Управління	«Можливість прийняття колегіальних рішень та формування колективної думки (збори Правління, Збори співвласників) дозволяють більш прозоро та ефективно контролювати витрачання фінансових ресурсів ОСББ та визначати пріоритетні напрямки» [83, с. 221]
	«Члени Правління повинні вирішувати питання на зборах не з точки зору «формального підходу» (зібрались, поставили підписи і пішли), а досліджувати питання, визначати необхідність здійснення певних витрат, формувати колегіальне рішення щодо їх доцільності, залучати членів ревізійної комісії та інших фахівців з аналізу, ціноутворення, інженерних знань тощо» [83, с. 221]
	«Голова ОСББ повинен мати професійні знання, відповідати визначеним кваліфікаційним вимогам, бажано мати досвід управління ЖКГ, та неабиякі особистісні комунікативні якості. Також активна громадянська, управлінська та суспільна позиція Голови, як особистості, впливає на ефективність управління ОСББ» [83, с. 221]
	«Члени ревізійної комісії обираються з числа співвласників з урахуванням їх професії, досвіду роботи, бажання працювати на безоплатній основі задля суспільних інтересів і забезпечення

Захід	Шляхи реалізації
	соціального ефекту» [83, с. 221]
	«Всі співвласники багатоквартирних будинків, що входять до ОСББ, повинні виконувати рішення Загальних зборів, навіть якщо вони голосували проти таких рішень» [83, с. 221]
	Вибір органів управління базується на прийнятті суспільної відповідальності та повній підзвітності перед співвласниками
	«Підвищення персональної та колективної відповідальності та нарощування командного духу в піклуванні за спільним майном (проведення спільних заходів, суботників, висаджування квітів тощо)» [83, с. 221]
Доходи	«Існуючі програми фінансової підтримки передбачають принцип співфінансування, тобто «частина – ОСББ, частина – цільові бюджетні кошти». Кошти виділяються з державного та місцевих бюджетів. Інколи за рахунок місцевих бюджетів ОСББ отримують додаткові компенсаційні кошти» [83, с. 222]
	«Створення ОСББ жодним чином не впливає на отримання співвласниками пільг та субсидій, що вказує на те, що навіть незахищені верстви населення та люди з низькими статками можуть приймати участь в ОСББ і держава їх підтримає» [83, с. 222]
	Участь у грантових та донорських програмах фінансування та співфінансування, у т.ч. із закордонними інвесторами
	Активне залучення благодійної та спонсорської допомоги
	«Можливість залучення кредитних ресурсів (для утеплення фасадів, впровадження енергозберігаючих технологій в місцях загального користування, енергозберігаючих вікон у під'їздах, на ремонт і монтаж тепlopунктів тощо) без застави майна співвласників. Стягнення може бути звернено лише на доходи ОСББ, які складаються із внесків співвласників» [83, с. 222]
Витрати	Санкціонування Зборів співвласників укладання договорів на проведення будь-яких робіт на обмежувальну суму (наприклад, понад 50 тис.грн. лише за згодою більше 50% співвласників)
	«Визначаються найбільш пріоритетні на конкретно визначений час напрямки витрачання фінансових ресурсів (ремонт у будинках за принципом першочерговості, справедливості і прозорості)» [83, с. 222]
	Прямий вплив мешканців на розмір і структуру витрат, оскільки тариф та кошторис затверджуються на Загальних зборах
Організація	«Можливість впровадження новацій в обслуговування житла у невеликих містах із залученням досвіду великих міст України та зарубіжних країн» [83, с. 222]
	«Отримання необхідних документів (актів, довідок, витягів тощо) у зручному та швидкому форматі, адже Голова ОСББ, як правило, завжди на місці» [83, с. 222]
	Чітке усвідомлення і сприйняття співвласниками неприбутковості діяльності та соціальної направленості ОСББ
	Підвищення самоорганізації мешканців стосовно поліпшення умов проживання і сплати квартирної плати

Ми повністю підтримуємо думку, що «від якості діяльності ОСББ

залежать добробут його мешканців і співвласників, модернізація будинків та ефективність використання прибудинкових територій. Особливої актуальності питання ефективності діяльності ОСББ, як й інших суб'єктів соціального підприємництва, набувають наразі, коли Україні чітко визначилась з пріоритетами розвитку за векторами євроінтеграції та глобалізації» [83, с. 222].

Наразі все частіше виникають складнощі в управлінні ОСББ з причин відсутності послідовності в роботі статутних органів ОСББ та особистих конфліктів між співвласниками. Іноді конфліктні ситуації сягають такої межі, що їх рівень можна порівняти з фактичною боротьбою із рейдерством. Наявність кримінальних проваджень пов'язаних із здійсненням співвласниками ОСББ своїх прав і велика кількість судових спорів, є свідченням численних прогалин, у т.ч. і в законодавстві, яким регламентується діяльність ОСББ. Саме тому, нормативні акти з діяльності ОСББ в Україні, потребують приведення їх у відповідність до потреб співвласників, захисту інтересів і прав мешканців та невідкладного доопрацювання задля більш ефективної роботи ОСББ. Урегулюванню підлягають такі питання:

- порядок і строки оприлюднення, а також терміни доведення до відома всіх співвласників ОСББ рішень зборів (установчих і загальних), у т.ч. і всіх прийнятих додатків;
- порядок формування інформаційної бази співвласників ОСББ (відомості про персональний склад власників, дані про загальну площу квартир і приміщень);
- закріплення на законодавчому рівні поняття «співвласник», з огляду на норми Сімейного кодексу України [88] (дискусії точаться щодо питання можливості обрання до статутних органів ОСББ одного із подружжя, якщо власником майна є інший);
- порядок подання та вимоги до документів, на підставі котрих проводяться зміни в ЄДРПОУ, адже наразі реєстраційні дії для ОСББ

проводяться аналогічно до дій для інших юридичних осіб;

- порядок формування органу, вимоги до його учасників, які здійснюють підрахунок голосів (лічильна комісія) при проведенні письмового опитування, а також персональна відповідальність за свідомо неправдиві підрахунки.

Окреслені проблеми напрямки можна вирішити через унормування вимог чинного законодавства з передбаченням типової форми статуту ОСББ і чіткого порядку обрання членів статутних органів ОСББ.

«Останнім часом спори за участю ОСББ та співвласників суди розглядають в порядку господарського судочинства. Відповідна правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 02.10.2019 р. у справі №501/1571/16-ц, в якій зазначено, що враховуючи той факт, що спір стосується захисту права особи як співвласника майна багатоквартирного будинку, порушеного діяльністю юридичної особи, тому цей спір є найбільш наближеним до спорів, пов'язаних з діяльністю або припиненням діяльності юридичної особи, а отже, повинен розглядатися за правилами господарського судочинства. Наразі справи, провадження в яких порушені загальними судами, підлягають закриттю. Тому дуже важливо в таких випадках подавати позовні заяви, правильно обравши підвідомчість» [91].

Для усунення недоліків законодавства, 16.12.2019 р. до Верховної Ради України було направлено проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку» [64], проте, хоч протягом року і відбувалось його обговорення в сесійній залі, прийнято його не було.

У Висновку [13] до законопроекту [64] передбачалось «врегулювання питання створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку після введення об'єкта в експлуатацію, перехід до професійних управителів житловим фондом, що сприятиме підвищенню якості надання послуг,

усунення сваволі суб'єктів господарювання, які надають послуги з управління багатоквартирним будинком, при встановленні тарифів на утримання будинку, запровадження сучасних методів прийняття рішень власниками багатоквартирного будинку, а також врегулювання інших питань для усунення перешкод у роботі об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, підвищення ефективності та безпечності управління співвласниками майном багатоквартирного будинку» [13]. Тобто, вказаний законопроект був спрямований, у т.ч. і на усунення перешкод у діяльності ОСББ.

На наш погляд, найбільшій уваги заслуговувала пропозиція з упровадження Статті 6⁻¹ «Електронна система взаємодії та прийняття рішень в об'єднанні» [64]. Тобто, для обслуговування потреб ОСББ, швидкого отримання доступу до актуальної інформації про діяльність ОСББ, спрощення механізмів голосування на зборах (установчих і загальних), покращення взаємодії співвласників, ОСББ та управителя між собою та щодо питань управління будинком передбачалось створення Електронної системи взаємодії й прийняття рішень в ОСББ. Обов'язок з розробки Електронної системи (на конкурсній основі) покладался на Центральний орган виконавчої влади, який забезпечує формування політики у сфері ЖКГ і державної житлової політики.

Передбачалось, що Електронна система забезпечуватиме «створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік, та надання інформації щодо управління багатоквартирним будинком, голосування співвласниками за питання, винесені на розгляд загальних зборів об'єднання, а також електронну взаємодію між співвласниками, об'єднанням та управителем при здійсненні їхніх прав та виконанні обов'язків» [64]. Голосування з використанням Електронної системи прирівнювалось до особистого голосування на загальних зборах. Електронна система включала три складові:

- система електронного голосування співвласниками на зборах;
- електронний кабінет співвласників, «основною функцією якого є обмін інформацією між управителем і співвласником при реалізації прав та виконанні обов'язків з управління багатоквартирним будинком» [64];
- інформаційний портал, «де розміщується загальна інформація про об'єднання, його статутні документи, оприлюднюються протоколи та рішення, звіти та інші документи й відомості про об'єднання, а також інформація, документи, у тому числі звіти, що пов'язані з виконанням управителем своїх зобов'язань за договором управління тощо» [64].

Користування системою електронного голосування повинно здійснюватись на безоплатній основі, а за використання інформаційного порталу та електронного кабінету співвласника може встановлюватись плата.

Висновки до розділу 3

Важливим показником при удосконаленні обліково-інформаційного забезпечення ефективного управління в ОСББ є релевантність інформації. Релевантна інформація – це така інформація, через яку можна вплинути на прийняття рішення. Релевантність інформації доволі часто асоціюється із доходами та витратами підприємства, відповідно, їх розмір напряду залежить від рішень, які приймаються певними посадовими особами ОСББ (голова правління, члени). При прийнятті управлінських рішень, які націлені на майбутнє ОСББ, необхідно приймати до уваги тільки релевантні витрати і доходи. Отже, за принципом релевантності, втрачена вигода або віднімається від можливого доходу, або приєднується до можливих витрат, її неврахування призведе до викривлення інформації і до невірному управлінському рішенню щодо діяльності ОСББ.

При прийнятті управлінських рішень використовуються кількісні і якісні критерії. Саме якісні критерії діяльності ОСББ останнім часом є більш важливими, адже вони впливають на якість отримуваних послуг співвласниками ОСББ і безпосередньо визначають ступінь задоволення їх

соціально-культурних потреб. При цьому кількісні показники є більш універсальною характеристикою, адже статутна мета ОСББ полягає не в отриманні прибутку, а в максимальному задоволенні умов життя учасників ОСББ.

Для вдосконалення діяльності ОСББ протягом 2019-2020 років розглядався відповідний законопроект, який прийнятий так і не був. Його положення спрямовані на підвищення якості управління житловим фондом, комплексне вирішення проблем управління багатоквартирними будинками, створення конкурентного ринку управителів, формування ринку якісних комунальних послуг, впровадження Електронної системи для оперативності прийняття управлінських рішень, сприяння створенню ОСББ і призначення уповноважених осіб (у будинках, де не було створено ОСББ) як організованого представника інтересів і прав співвласників.

ВИСНОВКИ

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це юридична особа, яка створена власниками квартир або/та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку з метою сприяння використанню їх власного майна та управління, використання і утримання спільного майна.

ОСББ вважається створеним із дня його державної реєстрації. Державна реєстрація ОСББ, зміни до статуту, порядок припинення та реорганізації проводяться згідно Законів України «Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», «Про житлово-комунальні послуги» тощо. Установчі документи ОСББ підписує голова установчих зборів чи інша уповноважена на це особа.

Практика доводить, що не завжди статут ОСББ відповідає встановленим вимогам, а це надає можливість недобросовісним представникам органів управління в майбутньому маніпулювати наданими повноваженнями й тлумачити окремі положення статуту на власний розсуд, порушуючи при цьому права інших співвласників. На етапі створення важливо отримати консультацію від інших ОСББ (наприклад, з якими реаліями роботи ОСББ стикнуться одразу, як скласти проект статуту, які положення статуту необхідно передбачити у момент реєстрації).

Важливим є питання формування складу та правил діяльності статутних органів ОСББ, зокрема: вищий орган управління – загальні збори співвласників; правління ОСББ; ревізійна комісія. Загальні збори проводяться не рідше одного разу на рік.

Відомостями, що становлять обліково-інформаційне забезпечення діяльності ОСББ та мають обов'язково міститись у його статуті є: повна і скорочена назва і місцезнаходження; мета створення, предмет і завдання діяльності; порядок скликання і проведення загальних зборів; статутні

органи, їх повноваження та порядок формування персонального складу; порядок голосування на зборах і процедура прийняття рішень на них; періодичність проведення зборів; права та обов'язки співвласників; перелік питань, що можуть вирішуватися переважною більшістю голосів і зборами представників; порядок внесення змін до статуту; відповідальність за порушення норм статуту та рішень статутних органів; джерела фінансування, порядок використання коштів і майна ОСББ; порядок прийняття кошторису та створення і використання фондів ОСББ, у т.ч. і резервний; порядок оплати спільних витрат; підстави і порядок ліквідації, реорганізації (поділу, злиття) ОСББ та вирішення майнових питань, які пов'язані з цим.

Розширення переліку користувачів облікової інформації, підвищення рівня їх зацікавленості в отриманні даних про діяльність підприємства, формування нових підходів і вимог до визначення критеріїв корисності інформації, зростання потреб у підвищенні аналітичності облікових даних значно посилюють статус бухгалтерського обліку в якості головного джерела інформації для прийняття обґрунтованих управлінських рішень. За таких умов бухгалтерський облік реально позиціонується як фундамент ділового партнерства і стає мовою сучасного управління.

Основою організації бухгалтерського обліку й звітності ОСББ є фінансове планування його витрат і доходів, тобто розробка бюджетів (кошторисів). Відповідно до законодавчих вимог, використовувати кошти і розпоряджатися ними в ОСББ потрібно згідно статуту і затвердженого кошторису. Законодавчо встановлено обов'язковість формування в ОСББ ремонтного і резервного фондів на термінове усунення збитків, що виникли через непередбачувані обставини чи внаслідок аварій та для накопичення коштів на ремонти спільного майна. Розміри внесків і платежів, у т.ч. і до обов'язкових фондів (резервний і ремонтний), а також порядок їх сплати співвласниками визначаються виходячи із кошторисних розрахунків та встановлюються загальними зборами ОСББ.

Усі надходження коштів в ОСББ відображаються на рахунку

48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Це пояснюється статусом неприбутковості ОСББ і відсутністю потреби в розподілі шляхів надходження коштів, адже всі вони звільнені від оподаткування. Аналітичний облік ведеться за джерелами надходжень і призначенням із відкриттям (за потреби) субрахунків другого і третього класів. Доходи ОСББ не є доходами від реалізації товарів, послуг чи робіт, а тому обліковуються на рахунку 71 «Інший операційний дохід». Витрати діяльності ОСББ накопичуються на рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності». Враховуючи, що статутною метою діяльності ОСББ не є отримання прибутку, то витрати і доходи мають бути тотожними між собою, а фінансовий результат дорівнювати нулю. ОСББ складає фінансову звітність за спрощеною формою у вигляді Балансу (форма № 1-мс) і Звіту про фінансові результати (форма № 2-мс) з метою узагальнення інформації про свою діяльність згідно вимог НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність».

Дослідження базувалось на даних ОСББ «ІВУШКА-2», метою створення якого є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасності надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутом. Ідентифікаційний номер юридичної особи – 40721825. З початку створення і до теперішнього часу керівником ОСББ «ІВУШКА-2» є Малина Оксана Валентинівна. Особою, яка має право вчиняти юридичні дії від імені ОСББ «ІВУШКА-2», крім керівника, є заступник Голови Правління Кошарова Валентина Леонтіївна. Основним видом діяльності ОСББ «ІВУШКА-2» є 81.10 «Комплексне обслуговування об'єктів». Ознака неприбутковості ОСББ «ІВУШКА-2» 0043 «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників житлових будинків». ОСББ «ІВУШКА-2» складає та подає до контролюючих органів Звіт про використання коштів неприбуткової установи щорічно. Як платник єдиного внеску за найманими працівниками ОСББ «ІВУШКА-2» складає та подає до контролюючих органів Податковий

розрахунок сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків-фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску. У відповідності до вимог НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність» ОСББ «ІВУШКА-2» складає та подає до контролюючих органів Фінансову звітність мікропідприємства.

Протягом 2021 р. на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА-2» надійшло 401859,73 грн., які склались із: плати співвласників за утримання будинку та прибудинкових територій – 390591,16 грн.; відшкодування субсидій – 1506,12 грн.; відшкодування пільг – 2395,95 грн.; внески до ремонтного фонду (благодійні внески) – 400,0 грн.; внески від інших співвласників – 5966,50 грн.; внесків від інших дебіторів за участь у витратах на утримання будинку – 1000,0 грн.

Витрачання коштів з поточного рахунку за 2021 р. склало 403444,44 грн. і здійснювалось за такими напрямками: перерахування на корпоративну картку – 100800,0 грн.; повернення помилково зарахованих коштів – 206,50 грн.; оплата послуг постачальників та підрядників – 48538,34 грн.; податки та збори – 44562,24 грн.; єдиний соціальний внесок – 41051,70 грн.; виплата заробітної плати – 156409,41 грн.; інші витрачання – 11876,25 грн.

ОСББ «ІВУШКА-2» налічує 174 квартири. Їх загальна площа за даними технічних паспортів двох багатоквартирних будинків складає 8741,45 м². Крім того, ОСББ «ІВУШКА-2» включає 4 нежитлових приміщення загальною площею 177,2 м². Протягом 2018-2022 років дані приміщення передавались в оренду аптеці, банківській установі, продуктовому магазину.

Протягом 2018-2022 років на ОСББ «ІВУШКА-2» тариф змінювався і становив відповідно: у січні-серпні 2018 р. – 3,50 грн. за 1 м² житлової площі; у вересні-грудні 2018 р, 2019–2020 рр., січні-вересні 2021 року – 4,6353 грн. за 1 м²; у жовтні-грудні 2021 р. і по теперішній час – 6,20 грн. за 1 м².

Відповідальність за організацію бухгалтерського обліку й дотримання законодавства під час здійснення господарських операцій в

ОСББ «ІВУШКА-2», а також за повне і своєчасне подання звітності здійснює бухгалтер ОСББ. В об'єднанні розроблено та діє робочий план рахунків. Для деталізації обліку та підвищення його аналітичності в ОСББ «ІВУШКА-2» було введено додаткові субрахунки до рахунків бухгалтерського обліку. Ведення бухгалтерського обліку здійснюється за допомогою комп'ютерної програми «ОСББ-online». Кінцевим документом з обліку визнається оборотно-сальдова відомість.

Операційні доходи ОСББ «ІВУШКА-2» у 2021 р. склали 336502,58 грн., витрати – 404427,38 грн. Отже, у 2021 р. ОСББ «ІВУШКА-2» отримала чистого збитку у сумі 67924,80 грн., що вказує на наявність недофінансованої частини витрат у вигляді плати на утримання будинку та прибудинкових територій на суму 67924,80 грн.

Налагодження функціонуючої обліково-інформаційної бази прийняття обґрунтованих управлінських рішень для ОСББ можливе із застосуванням синергійного ефекту власне обліку та базових принципів його розвитку – стратегічного прогнозування та моніторингу факторів впливу на витрати, концепції цінностей і пріоритетів тощо.

Законопроектom із вдосконалення діяльності ОСББ (який розглядався протягом 2019-2020 рр., але так і не був прийнятий) пропонувалось запровадження Електронної системи, яка мала надавати широкі можливості для використання інформаційних технологій при оповіщенні співвласників про установчі збори, повідомленні всієї важливої інформації про управління спільним майном, а також сприяла б прийняттю ефективних рішень з управління ОСББ.

Крім того, потребує вдосконалення порядок обрання правління та ревізійної комісії ОСББ, встановлення чітких вимог до кандидатів у статутні органи, опис повноважень і алгоритму припинення повноважень членів органів управління, визначення відповідальності й наслідків за умисні дії (чи бездіяльність), що спрямовані на порушення інтересів і прав співвласників ОСББ.

Запропоновано оцінювати діяльності ОСББ як за кількісними, так і якісними показниками, що дозволило розробити конкретні напрямки та заходи для підвищення ефективності їх функціонування. Ефективність фінансово-господарської діяльності ОСББ доречно розглядати у контексті доцільності понесення певних видів витрат, ефективності використання наявних ресурсів, відсутності фінансових санкцій, рівноцінної заміни дорогих витратних матеріалів на більш дешеві, економії коштів, понесенні витрат у поточних періодах, які принесуть економічні вигоди у майбутньому тощо. Наразі, специфіка створення та правовий статус ОСББ зумовлюють оцінку ефективності їх діяльності, у першу чергу, за якісними показниками. Представлені пропозиції будуть корисними як для досліджуваного ОСББ «ІВУШКА-2», так і для інших ОСББ міста і країни у цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Архіпов Н.М. Види ефективності операційної діяльності підприємства торгівлі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2018. Вип. 18 (1). С. 21-26.
2. Бандурко Д., Бідненко А., Пугаченко О., Внутрішній контроль інформаційних систем і технологій. *Економіко-правові та соціально-технічні напрями еволюції цифрового суспільства: матеріали міжнародної науково-практичної конференції*, 02 червня 2022 р. у 2 т. Том 1. Дніпро: Університет митної справи та фінансів, 2022. С. 50-52.
3. Безкоровайна Л.В. Взаємопоєднання інформаційних потоків управлінського і фінансового обліків для ефективного функціонування системи бухгалтерського обліку підприємства. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. № 4. С. 897-901.
4. Бенько І.Д. Особливості організації обліку та контролю фінансово-господарської діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*. 2014. Вип. 9-1. Ч. 3. С. 195-198
5. Бідненко А. Основні напрямки діяльності ОСББ в Україні. *Облік, оподаткування і контроль в управлінні*, 24 листопада 2022 р. Кропивницький, 2022. С. 77-80
6. Бондарчук В.Ю., Борисова Г.А, Нужна Л.П., Попелешко В.Ф. Діловодство і облік в ОСББ. Мелітополь. 2011. 180 с.
7. Бригілевич В., Гура Н., Солтис С. та ін. Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: організаційні, правові, фінансово-економічні та технічні аспекти : практичний посібник ; за заг. ред. Бригілевича В. Львів: «Папуга», 2016. 336 с.
8. Брік С.В. Деякі особливості організації бухгалтерського обліку та

- аудиту ОСББ. *Економіка, бізнес-адміністрування, право*. 2017. № 2 (2). С. 243-253.
9. Бруханський Р.Ф. Оптимізація обліково-інформаційного забезпечення стратегічного менеджменту аграрних підприємств України. *Science and Education a new Dimension. Budapest: SOCIETY FOR CULTURAL AND SCIENTIFIC PROGRESS IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE*, 2013. С. 146-150
 10. Бруханський Р.Ф. Пріоритети оптимізації обліково-інформаційного забезпечення стратегічного менеджменту сільськогосподарських підприємств України. *Удосконалення економічного механізму в агропромисловому комплексі при різних формах власності: матеріали науково-практичної конференції професорсько-викладацького складу THEU*, м. Тернопіль, 10 квітня 2013 р. С. 57-59
 11. Бухгалтерський облік ОСББ. / Інформаційний ресурс «ОСББ 365». URL: <https://osbb365.com/ua/buhgalterskij-oblik-osbb/> (дата звернення: 14.10.2022)
 12. Бухгалтерський облік ОСББ. URL: <https://www.poverh.com.ua/post/buhgalterskij-uchet-osmd> (дата звернення: 13.10.2022)
 13. Висновок до проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку від 16 груд. 2019 р. реєстр. № 2606. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67661 (дата звернення: 12.10.2022)
 14. Височан О.О. Особливості бухгалтерського обліку в ОСББ. *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 57. С. 120-126
 15. Височан О.С., Височан О.О. Інвентаризація: документальне оформлення. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного*

- університету. Серія: Економіка і менеджмент. 2018. Вип. 34. С. 89-94.
16. Височан О.С., Височан О.О. Інвентаризація: сутність, класифікація, принципи, функції та завдання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2018. Вип. 22. Ч. 1. С. 48-52.
 17. Головчак Г.В. Обліково-аналітичне забезпечення системи управління діяльністю житлово-комунальних підприємств України. *Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку*. 2007. № 576. С. 63-68
 18. Головченко Н.Ю. Облік та аудит житлового фонду у балансоутримувачів: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.06.04. Л., 2007. 20 с.
 19. Головченко Н.Ю., Головченко О.О. Передумови реформування сфери обслуговування комунального житлового фонду та прибудинкових територій. *Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету: Економічні науки*. 2012. Вип. 22. Ч. 1. С. 342-346.
 20. Головченко Н.Ю., Головченко О.О. Удосконалення первинної документації з обліку житлового фонду. *Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки*. 2010. Вип. 18. Ч. II. С. 80-85
 21. Головченко О.О. Облік і контроль виробничих витрат у житлово-комунальному господарстві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.06.04. Л., 2004. 20 с.
 22. Гордієнко Д., Бандурко Д., Бідненко А. Ретроспектива трактування бухгалтерського обліку як юридичної науки. *Актуальні питання вдосконалення судово-експертної та правоохоронної діяльності : зб. матеріалів засід. № 2 постійно діючої Міжнар. наук.-практ. конф.*, 24 черв. 2022 р. Кропивницький, 2022. С. 443-445
 23. Гура Н.О. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: Навчальний посібник. 2-ге видання,

- доповнене та перероблене. К., 2020. 61 с.
24. Гура Н.О. Відображення в бухгалтерському обліку ОСББ цільового фінансування. *ОСББ-inform*. URL: <http://www.osbb-inform.com.ua/2016/04/18/045-3/> (дата звернення: 13.10.2022)
 25. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності. *Економіка України*. 2015. № 12. С. 70-79.
 26. Гура Н.О. Розвиток системи обліку в житлово-комунальному господарстві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: спец.: 08.00.09. К., 2009. 39 с.
 27. Гура Н.О. Система формування тарифів на житлово-комунальні послуги. *Фінанси України*. 2007. № 4. С. 69-76.
 28. Житловий кодекс України : Закон України 30 черв. 1983 р. № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 10.10.2022)
 29. Жук В.М. Тенденції розвитку обліково-інформаційного забезпечення вітчизняної аграрної економіки. *Вісник Житомирського національного агроекологічного університету: науково-теоретичний збірник. Т. 2 (економічні науки)*. 2010. Випуск № 2(27). С. 291-297.
 30. Золотухін О. Бухгалтерський облік та оподаткування ОСББ. *Вісник Офіційно про податки*. 2013. № 8. URL: <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/4953> (дата звернення: 13.10.2022)
 31. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій : Наказ М-ва фінансів України від 30 лист. 1999 р. № 291. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99/conv#Text> (дата звернення: 10.10.2022)
 32. Кондратенко Д.В. Теоретичні засади управління фінансовими результатами ОСББ. *Причорноморські економічні студії*. 2018. № 35 (1). С. 79-83

- 33.Коружинець О. Фінансова звітність ОСББ. URL: <http://www.osbb-inform.com.ua/2016/02/25/029/> (дата звернення: 13.10.2022)
- 34.Кунченко-Харченко В.І. Моделі інформаційних потоків та їх використання в системах бази даних та документології для прийняття рішень. *Збірник наукових праць Інституту проблем моделювання в енергетиці ім. Г.Є. Пухова НАН України*. 2010. № 54. С. 175-179
- 35.Левченко А., Бідненко А. Документальне оформлення операцій з тарою. *III Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання права та соціально-економічних відносин»* (12 листопада 2021 року, м. Кропивницький) Актуальні питання права та соціально-економічних відносин: Збірник наукових статей. 2021. С. 220-225
- 36.Литвиненко Н.О., Балащук М.Б. Базові засади організації обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків в Україні. *Вісник НУВГП. Серія «Економічні науки»*. 2017. Том 17. № 80. С. 202-214
- 37.Літвінов О., Журенко А. Проблеми визначення сутності економічної ефективності. *Науковий вісник Одеського національного економічного університету*. 2017. № 6. С. 67-81
- 38.Малина О.В. Порядок перевірки тарифу на послуги ОСББ. *Облік, оподаткування і контроль в управлінні*, 14 квітня 2021 р. Кропивницький, 2021. С. 77-80
- 39.Малина О.В., Фоміна Т.В. Порядок визначення статусу ОСББ як неприбуткових організацій. *Збірник тез доповідей здобувачів вищої освіти LV науково-технічної конференції «Наука в ЦНТУ: основні досягнення та перспективи розвитку» за підсумками проведення «Дня науки – 2021»*. Кропивницький: ЦНТУ, 2021. С. 189-191
- 40.Мельник Л.Г., Корінцева О.Л. Економіка підприємства: Навчальний посібник для вузів. Суми: Університетська книга, 2004. 416 с.
- 41.Методичні рекомендації з бухгалтерського обліку в ОСББ : Наказ М-ва будівництва, регіонального розвитку та житлово-комунального

- господарства від 14 вер. 2013 р. № 345. URL: <https://osbb-online.com/Uploads/%...%91.pdf> (дата звернення 12.10.2022)
42. Мілько Л.В., Хотенчук Я.А. Питання нормативно-законодавчого регулювання бухгалтерського обліку в ОСББ. *Перспективи розвитку обліку, контролю та аналізу в контексті євроінтеграції : тези доповідей V міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, 25 травня 2017 року). Одеса: ОНЕУ, 2017. С. 70-72.
 43. Монастирська Т.Б. Документальне забезпечення діяльності організацій з обслуговування житлового фонду. *Збірник тез доповідей Дванадцятій міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна візія та виклики глобалізації»*. Тернопіль: Економічна думка, 2015. С. 280-282.
 44. Монастирська Т.Б. Доходи та витрати в ОСББ: обліково-методологічний аспект. *Збірник тез доповідей Міжнародної науково-практичної конференції «Соціально-економічні проблеми сучасності та концепція сталого розвитку в Україні та світі»*. Дніпропетровськ: НО «Перспектива», 2014. Ч.3. С. 53-56.
 45. Монастирська Т.Б. Комплексний підхід до формування системи бухгалтерської оцінки функціонування та забезпечення діяльності ОСББ *WORLD SCIENCE: proceedings of the II-nd International Scientific and Practical Conference*, 22-23 November 2015. Scientific and Educational Consulting Group. 2015. № 4. United Arab Emirates. P.50-54.
 46. Монастирська Т.Б. Облік доходів ОСББ та їх обліково-класифікаційний зріз. *Облік та фінанси*. 2014. № 3 (65). С. 59-64.
 47. Монастирська Т.Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09 / Тернопіль: ТНЕУ, 2016. 240 с.
 48. Монастирська Т.Б. Організаційно-функціональний механізм документального забезпечення ОСББ: системно-аналітичний зріз.

- Вісник Сумського національного аграрного університету. Економіка і менеджмент.* 2015. Випуск 2 (59). С. 30-39.
49. Мусієнко О., Олефір Ю., Бідненко А. Об'єкти та джерела інформації при проведенні судово-економічної експертизи операцій з немонетарними оборотними активами. Постійно діюча Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання вдосконалення судово-експертної та правоохоронної діяльності» (24 вересня 2021 року, м. Кропивницький). Кропивницький: ТОВ «Центрально-Українське видавництво», 2021. С. 283-285
 50. Никифорчин М.Д. Суть та основні поняття операційної ефективності в діяльності підприємства. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Сер. : Економічні науки.* 2013. Вип. 3. С. 88-92.
 51. Облік фінансування в ОСББ: проблеми застосування методу нарахування. URL: <http://vcs.vn.ua/novosti/oblik-finansuvannya-v-osbb-problemi-zastosuvannya-.html> (дата звернення: 15.10.2022).
 52. Овсій О.Д. Удосконалення обліку в ОСББ при дольовому фінансуванні робіт по відновленню житлового будинку. *Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету. Економічні науки.* 2010. Вип. 18. Ч. I. С. 170-176
 53. Омецінська І.Я. Бухгалтерський облік як інформаційна система для управління підприємством. *Глобальні та національні проблеми економіки.* 2015. С. 1157-1159.
 54. ОСББ та ОСМД: правові нюанси 2021. URL: <https://lawportal.com.ua/osbb-osmd-pravovi-njuansy.html> (дата звернення: 09.10.2022)
 55. Пантелійчук Л. Облік доходів і витрат в ОСББ: особливості організації та ведення. *Газета «Інтерактивна бухгалтерія».* 2015. № 177. URL: <http://www.interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/34822> (дата звернення: 13.10.2022)
 56. Пантелійчук Л.Б. Облік доходів і витрат в ОСББ: особливості

- організації та ведення. *Інтерактивна бухгалтерія*. 2015. № 177.
- 57.Перерва П.Г., Кравчук А.В. Ефективність як економічна категорія. *Вісник НТУ «ХПІ»* 2018. № 15 (1291). URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/161789675.pdf> (дата звернення: 22.10.2022)
- 58.Піхняк Т.А. Процедура формування фінансової звітності ОСББ. Актуальні проблеми сьогодення у сфері фінансів, обліку та аудиту : тези доповідей IV всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції (м. Хмельницький, 30-31 травня 2019 р.) Хмельницький: ХКТЕІ, 2019. С. 30-32.
- 59.Піхняк Т.А. Фінансова звітність та її значення у діяльності ОСББ. *Обліково-аналітичне забезпечення управління підприємством: проблеми теорії та практики : тези доповідей міжнародної науково-практичної інтернет-конференції* (м. Полтава, 21-22 травня 2018 р.). Полтава : ПУЕТ, 2018.
- 60.Податковий кодекс України : Закон України від 02 груд. 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/conv#Text> (дата звернення: 09.10.2022)
- 61.Полегенька М.А. Теоретична сутність економічної категорії «ефективність». *Агросвіт*. 2016. № 10. С. 69-74
- 62.Посібник із створення та розвитку ОСББ. Від першої цеглинки до сталого розвитку ОСББ. К., 2017. 55 с.
- 63.Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні : Закон України від 16 лип. 1999 р. № 996-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text> (дата звернення: 12.10.2022)
- 64.Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення якості управління багатоквартирними будинками та вдосконалення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку : Проект Закону України від 16 груд. 2019 р. реєстр. № 2606.

- URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67661
(дата звернення: 12.10.2022)
65. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09 лист. 2017 р. № 2189-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>
(дата звернення: 10.10.2022)
66. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо облікової політики підприємства та внесення змін до деяких наказів Міністерства фінансів України : проект Наказу М-ва фінансів України від 27 черв. 2013 р. № 635. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0635201-13/conv#Text>
(дата звернення: 12.10.2022)
67. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 25 «Спрощена фінансова звітність» : Наказ М-ва фінансів України від 25 лют. 2000 р. № 39. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0161-00/conv#Text> (дата звернення 12.10.2022)
68. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» : Наказ М-ва фінансів України від 07 лют. 2013 р. № 73. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13#Text> (дата звернення 12.10.2022)
69. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 15 «Дохід» : Наказ М-ва фінансів України від 29 лист. 1999 р. № 290. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99#Text> (дата звернення 09.10.2022)
70. Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 «Витрати» : Наказ М-ва фінансів України від 31 груд. 1999 р. № 318. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0027-00#Text> (дата звернення 09.10.2022)
71. Про затвердження Порядку проведення розрахунків із співвласниками

- багатоквартирного будинку, які мають заборгованість перед об'єднанням співвласників такого багатоквартирного будинку, у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна співвласників : Постанова КМУ від 05 вер. 2018 р. № 711. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-2018-%D0%BF#Text> (дата звернення: 09.10.2022)
- 72.Про затвердження форми Звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації : Наказ М-ва фінансів України від 17 черв. 2016 р. № 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0932-16#Text> (дата звернення 12.10.2022)
- 73.Про затвердження форми Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків - фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску і Порядку заповнення та подання податковими агентами Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків - фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску : Наказ М-ва фінансів України від 13 січ. 2015 р. № 4. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0111-15/conv#Text> (дата звернення: 12.10.2022)
- 74.Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25 серп. 2015 р. № 203. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1083-15#Text> (дата звернення: 12.10.2022)
- 75.Про інформацію : Закон України від 2 жовт. 1992 р. № 2657-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2657-12#Text> (дата звернення: 12.10.2022)
- 76.Про Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 лист. 2001 р. № 2866-III. URL:

- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення: 10.10.2022)
77. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14 трав. 2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (дата звернення: 10.10.2022)
78. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти : Практичний посібник ; за заг. редакцією Бригілевича В. Львів: «Папуга», 2013. Том I. 228 с.
79. Прохорова Л.І., Пантелійчук Л.Б. Особливості організації та ведення бухгалтерського обліку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. *Удосконалення обліку, аналізу і аудиту в умовах глобалізації світової економіки : колективна монографія*. К.: НУХТ, 2013. С. 77-87
80. Птіцина Л.А. Основні підходи до управління інформаційними потоками бізнес-діяльності промислових підприємств України: формування єдиного інформаційного забезпечення системи управління промисловим підприємством в складних ринкових умовах. *Вісник економічної науки України*. 2010. № 2. С. 121-124
81. Пугаченко О., Бідненко А. Юридичні підстави створення та функціонування ОСББ в Україні. *Здоров'я і суспільство в умовах війни: Збірник наукових статей*. Кропивницький: ЦРоЛ, 2022. С. 277-282
82. Пугаченко О.Б. Контроль формування вартості послуг з утримання новостворених ОСББ. *Кіровоградщина – 2025: пріоритети і можливості розвитку : [збірник тез доповідей науково-практичної конференції]*; 7 червня 2017 року, м. Кропивницький: «Ексклюзив-Систем», 2017. С.195-197
83. Пугаченко О.Б., Фоміна Т.В. Ефективність діяльності ОСББ в Україні в умовах глобалізації. *Економічний простір: Збірник наукових праць*. 2022. № 181. С. 218-223.
84. Пугаченко О., Бідненко А. Дії внутрішнього контролера при перевірці

- кадрової документації. *Сучасні кризові явища в економіці та проблеми облікового, контрольного та аналітичного забезпечення управління підприємством: матеріали XIV Міжнародної науково-практичної конференції* (24 червня 2022 р). / відп. ред. В.В. Чудовець. Вип. 14. Луцьк: ВІП ЛНТУ, 2022. С. 180-182
- 85.Пустяк О.В. Цільове фінансування комунальних унітарних підприємств: до питання фінансово-економічного змісту та відображення в обліку. *Вісник Полтавської державної аграрної академії*. 2011. № 1. С. 130-134.
- 86.Салига К.С. Ефективність господарської діяльності підприємства: Монографія. Запоріжжя: ЗЦНТІ, 2005. 180 с.
- 87.Свіріденко А.М. Доходи та витрати ОСББ: бухгалтерський та податково-прибутковий облік. *Податки та бухгалтерський облік*. 2016. С. 35-36.
- 88.Сімейний кодекс України : Закон України від 10 січ. 2002 р. № 2947-III. URL: (дата звернення: 12.10.2022)
- 89.Слободяник Ю.Б., Сиротенко Н.А., Розвиток систем обліку та контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. *Науковий вісник Львівської академії. Серія: Економіка, менеджмент та право : збірник наукових праць*. 2020. Вип. 2. С. 38-47
- 90.Сопко В.В., Галак К.І. Інформаційне забезпечення обліку соціально-орієнтованої діяльності. *Бізнес-навігатор*. 2018. Вип. 1 (2). С. 162-166
- 91.Старовойтова Д. Проблемні питання діяльності ОСББ. *Юридична газета Online*. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/problemni-pitannya-diyalnosti-osbb.html> (дата звернення: 10.10.2022)
- 92.Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Практичний посібник. К., 2007. 288 с.
- 93.Стригуль Л.С., Тур Г.Є., Нгуєн Т.М.Х. Ефективність та прибутковість: теоретичний аспект. *Інфраструктура ринку: електрон. наук.-практ. журн*. 2019. Вип. 36. С. 287-292

- 94.Терещенко Л.О., Матієнко-Зубенко І.І. Інформаційні системи і технології в обліку: навч. посіб. К.: КНЕУ, 2003. 158 с.
- 95.Типовий статут ОСББ – пояснення та коментарі від експертів Проекту USAID «Муніципальна енергетична реформа в Україні». URL: <https://moeosbb.com/public/zakon/Statut.pdf> (дата звернення: 14.10.2022)
- 96.Троц І.В. Методика обліку і складання звітності ОСББ. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2018. № 3 (1). С. 272-281
- 97.Троц І.В. Особливості організації обліку в ОСББ. *Актуальні проблеми сьогодення у сфері фінансів, обліку та аудиту: тези доповідей інтернет-конференції, 24-25 травня 2018 р.* Хмельницький: ХКТЕІ, 2018. С. 256-258.
- 98.Фатенок-Ткачук А.О. Особливості калькулювання собівартості послуг водопостачання та водовідведення на комунальних підприємствах. *Економіка і суспільство*. 2016. Вип. 5. С. 450-454.
- 99.Федоренко С.В., Правоторов Д.О. Розробка інформаційного забезпечення та інформаційні потоки промислового підприємства. *Економіка та держава*. 2006. № 11. С. 33-34
100. Фоміна Т.В., Пугаченко О.Б. Формування тарифу на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій. *Міжнародний науковий журнал «Економічний дискурс»*. 2017. № 3. С. 82-92.
101. Фоміна Т.В., Пугаченко О.Б. Організація і методика податкових перевірок : навчальний посібник. Дніпро : Середняк Т.К., 2020. 292 с.
102. Функції та діяльність ОСББ. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-hozyajstvennye-operacii-9-funkcii-i-deyatelnost-osmd> (дата звернення: 14.10.2022)
103. Худоба К.В. Ефективність інноваційної діяльності та процес її забезпечення. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2015. Вип. 4. С. 622-627
104. Цибульська Е.І. Управління потенціалом підприємства: навч.

- посіб. К.: Народна українська академія, 2011. 384 с.
105. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.10.2022)
 106. Черкасова С.О., Ахметова М.Ф. Обґрунтування методичних підходів щодо обліку та аудиту дебіторської заборгованості ОСББ. *Економіка, фінанси, право*. 2016. № 10/1. С. 21-24.
 107. Шевченко Л. В Україні ОСББ стануть обов'язковими у всіх будинках з 1 березня. Today.UA. 2022. URL: <https://biz.today.ua/russkij-v-ukraine-osmd-stanut-obyazatelnyimi-vo-vseh-domah-s-1-marta/> (дата звернення: 11.10.2022)
 108. Що робити, якщо правління ОСББ не виконує свої обов'язки. URL: <https://ldn.org.ua/consultations/scho-robyty-yakscho-pravlinnya-osbb-ne-vykonuje-svoji-obov-yazky/> (дата звернення: 09.10.2022)
 109. Ярмолівський Ю., Федченко Т., Фокіна Н. та ін. ОСББ: облік та звітність. *Вісник Офіційно про податки*. 2017. № 40 (944). URL: <http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100006123-osbb-oblik-ta-zvitnist> (дата звернення: 13.10.2022)
 110. Яцюк В.В. Проблемні аспекти організації обліку основних засобів в житлово-комунальному господарстві за сучасних умов його розвитку. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2009. № 6. Т. 1. С. 206-208

ДОДАТКИ