

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
« » 2021 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
за другим (магістерським) рівнем вищої освіти
на тему:
«Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних
будинків: облік, оподаткування та контроль»

Виконав здобувач вищої освіти
II курсу, групи ООП-19 М (1,4)
ОПП «Адміністрування податків
та митних платежів»
спеціальності 071 «Облік і
оподаткування»
Малина О.В.
« » 2021 р.

Керівник проекту
к.е.н., доцент
Тетяна ФОМІНА
« » 2021 р.

Рецензент
к.е.н., доцент, доцент кафедри
фінансів, банківської справи та
страхування
Наталія ГАВРИЛОВА

Завдання

АНОТАЦІЯ

Малина О.В. Діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: облік, оподаткування та контроль – Випускна кваліфікаційна робота на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти. – Центральноукраїнський національний технічний університет Міністерства освіти і науки України. – Кропивницький, 2021.

У вступі роботи наведено актуальність, мету, завдання, об'єкт, предмет, інформаційну базу, методи, наукове і практичне значення проведеного дослідження та структуру випускної кваліфікаційної роботи. У першому розділі розглянуто юридичні підстави створення та існування, стан й особливості функціонування ОСББ; організацію і методику обліку діяльності ОСББ; порядок оподаткування та контролю діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Другий розділ містить опис організаційно-економічної характеристики досліджуваного об'єднання, порядок формування тарифу на послуги з обслуговування будинку та прибудинкової території, облік та контроль фінансово-господарської діяльності ОСББ. У третьому розділі розроблено та представлено рекомендації з покращення організації і методики обліку, оподаткування і контролю діяльності ОСББ, а також проблеми та шляхи їх вирішення задля поліпшення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. Висновки до роботи узагальнюють основні результати проведеного дослідження.

Ключові слова: об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, ОСББ, діяльність, облік, оподаткування, контроль, проблеми та перспективи, удосконалення

SUMMARY

Malyna O.V. Activities of associations of co-owners of apartment buildings: accounting, taxation and control. 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, 2021.

The introduction of the work provides the relevance, purpose, objectives, object, subject, information base, methods, scientific and practical significance of the study and the structure of the final qualifying work. The first section considers the legal basis for the creation and existence, state and features of the functioning of condominiums; organization and methods of accounting for condominiums; the procedure for taxation and control of the activities of associations of co-owners of apartment buildings. The second section contains a description of the organizational and economic characteristics of the studied association, the procedure for forming a tariff for services for the maintenance of the house and adjacent territory, accounting and control of financial and economic activities of condominiums. The third section develops and presents recommendations for improving the organization and methods of accounting, taxation and control of condominiums, as well as problems and solutions to improve the activities of associations of co-owners of apartment buildings. Conclusions to the work summarize the main results of the study.

Key words: association of co-owners of apartment buildings, condominiums, activities, accounting, taxation, control, problems and prospects, improvement

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОБЛІКУ, ОПОДАТКУВАННЯ І КОНТРОЛЮ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ	11
1.1. Юридичні підстави створення та існування, стан й особливості функціонування ОСББ	11
1.2. Організація і методика обліку діяльності ОСББ	19
1.3. Порядок оподаткування та контролю діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	24
Висновки до розділу 1	29
РОЗДІЛ 2. ПРАКТИКА ОБЛІКУ, ОПОДАТКУВАННЯ ТА КОНТРОЛЮ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ «ІВУШКА-2»	31
2.1. Організаційно-економічна характеристика досліджуваного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	31
2.2. Порядок формування тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території на ОСББ «Івушка-2»	41
2.3. Облік господарської діяльності ОСББ «Івушка-2»	52
2.4. Оподаткування діяльності досліджуваного об'єднання	67
2.5. Контроль діяльності ОСББ «Івушка-2»	73
Висновки до розділу 2	86
РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ З УДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКУ, ОПОДАТКУВАННЯ І КОНТРОЛЮ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ	89
3.1. Рекомендації з покращення організації і методики обліку, оподаткування і контролю діяльності ОСББ	89
3.2. Проблеми та шляхи їх вирішення задля поліпшення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	97
Висновки до розділу 3	101
Висновки	102
Список використаних джерел	108
Додатки	120

ВСТУП

Актуальність теми. Більшість мешканців міст і сіл є власниками житлових приміщень у багатоквартирних будинках. Багатоквартирним будинком вважається будинок з трьома і більше квартирами. У такому будинку можуть бути і нежитлові приміщення, які є окремою власністю. Співвласниками багатоквартирного будинку вважаються власники квартир та нежитлових приміщень у будинку. Загальне майно будинку належить співвласникам на праві спільної власності. ОСББ – це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку для управління, обслуговування та користування спільним майном.

Однією з нагальних проблем у створенні ефективної державної житлової політики є відсутність комплексних досліджень функціонування ОСББ. Міністерство розвитку громад і територій України спільно з експертами Управління підтримки та впровадження реформ провели кількісну оцінку ОСББ. Для цього було зібрано та оброблено відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та з'ясовано, що кількість зареєстрованих ОСББ в Україні станом на кінець 2020 року становила 32408. Наразі в реєстрі міститься 34104, однак, лише 32982 є діючими, а решта припинили діяльність, перебувають у стані призупинення або не пройшли державну реєстрацію. Цікавим є гендерний розподіл за статтю в управлінні ОСББ. В Україні стереотипно вважається, що найчастіше управляють ОСББ літні жінки, але це не так, розподіл керівників за статтю не відрізняється від демографічного розподілу населення. За даними опитування керівників – 17676 жінок і 15762 чоловіки і такий поділ спостерігається від утворення перших ОСББ.

Також потребують дослідження організація і методика обліку, оподаткування та контролю діяльності ОСББ, оскільки даний запит від

практиків є найбільшим, адже, ці питання найчастіше вирішуються всередині ОСББ, а фаховий рівень виконавців вимагає кращих знань. Це підтверджує актуальність обраної теми дослідження та підкреслює її необхідність і нагальність.

Значний внесок у вивчення різноманітних проблем житлово-комунальної інфраструктури і особливо створення та функціонування ОСББ зробили такі українські вчені, як: Н. Бугайчук, М. Войновський, О. Вороніна, В. Гаєвська, О. Головченко, Н. Гура, О. Димченко, З. Задорожний, Н. Захаренко, Я. Крупка, О. Куш, С. Левицька, О. Литвин, В. Лойко, С. Лондар, С. Мирза, Т. Монастирська, О. Пефтієв, І. Пивавар, О. Пугаченко, К. Савенко, О. Старицька, О. Твердь, В. Філатов, Т. Фоміна, Т. Хайлова, О. Юнін, Є. Янголь, І. Яремко та інші.

Мета і завдання. Метою роботи є дослідження теоретичних і практичних засад обліку, оподаткування та контролю діяльності ОСББ в Україні на розробка на цій основі пропозицій з удосконалення їх організації і методики.

Для досягнення поставленої мети було визначено і вирішено такі завдання:

- дослідити юридичні підстави створення та існування, а також стан й особливості функціонування ОСББ;
- навести теоретичні засади організації і методики обліку діяльності ОСББ;
- описати порядок оподаткування та контролю діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків;
- дослідити порядок формування та затвердження тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території досліджуваного ОСББ;
- визначити особливості бухгалтерського обліку фінансово-господарських операцій та порядку їх оподаткування в ОСББ «Івушка-2»;
- здійснити перевірку основних напрямків діяльності, із вказанням

конкретних контрольно-перевірочних дій, в об'єднанні співвласників багатоквартирних будинків «Івушка-2»;

- розробити рекомендації з покращення організації і методики обліку, оподаткування і контролю діяльності ОСББ;
- узагальнити проблеми та шляхи їх вирішення задля поліпшення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Об'єкт дослідження – процес функціонування та інформаційного забезпечення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Предметом дослідження є організаційні, методичні та практичні аспекти облік, оподаткування і контролю в ОСББ.

Методи дослідження. Методологічними засадами роботи є основні положення управління суб'єктами, що надають послуги у сфері ЖКГ, теорії бухгалтерського обліку, оподаткування та контролю. Дослідження проводилось на основі системного підходу до вирішення існуючих проблем в обліку, оподаткуванні і контролі діяльності ОСББ. Для вирішення поставлених завдань використовувався комплекс загальних і спеціальних методів дослідження: порівняння, абстрагування, аналіз і синтез тощо. Для оцінки динаміки та сучасного стану у галузі ЖКГ у цілому та щодо ОСББ зокрема, використовувався історичний метод та метод узагальнення. Методи порівняння, групування та наукового узагальнення були використані для аналізу наукових розробок з проблем обліку, оподаткування та контролю діяльності ОСББ та вироблення рекомендацій щодо їх удосконалення. Для виявлення взаємозалежності між інформаційним забезпеченням і діяльністю ОСББ використано статистичний та розрахунковий методи. Для наочного представлення отриманих результатів дослідження застосовано метод графічної презентації.

Інформаційну базу дослідження складають наукові праці вітчизняних та іноземних дослідників із різних шкіл і напрямів, пов'язаних з проблемами бухгалтерського обліку, аудиту та контролю в ОСББ, нормативно-законодавча база у т.ч. і Міністерства будівництва, регіонального розвитку та

житлово-комунального господарства, статистичні матеріали, первинні документи, облікові дані та звітність досліджуваного ОСББ «Івушка-2».

Наукове і практичне значення проведеного дослідження полягає у розробці і представленні пропозицій з удосконалення організації і методики обліку, оподаткування і контролю та діяльності ОСББ у цілому, зокрема:

- узагальнено «життєвий цикл» створення та функціонування ОСББ із виділенням п'яти основних етапів та особливостей діяльності на кожному з них: прийняття рішення про створення → створення → формування та вибір персонального складу органів управління → розгляд альтернатив (управитель, асоціація ОСББ) → перереєстрація та ліквідація ОСББ;
- узагальнено специфічні особливості облікової політики об'єднань співвласників багатоквартирного будинку з побудовою орієнтованого Робочого плану рахунків та типових бухгалтерських проведення, а також описано порядок використання програми ««ОСББ-online»\$
- визначено параметри, процедури та об'єкти контролю фінансово-господарської діяльності ОСББ з точки зору ревізійної комісії;
- запропоновано удосконалити порядок документального оформлення діяльності ОСББ, що дозволило виділити три блоки документів за критеріями участі в обліково-інформаційних процесах (інформаційні, юридичні, бухгалтерські), що дозволить організувати роботу ОСББ на більш якісному рівні;
- нечіткість окремих формулювань у законодавстві та різна судова практика з окремих житлових питань, зокрема, які приміщення слід віднести до житлових, а які до нежитлових і чи мають право їх власники брати участь у формуванні ОСББ викликає труднощі для ініціативної групи (у першу чергу це стосується парко-місць, адже в окремих регіонах їх вартість може перевищувати вартість усього багатоквартирного будинку – в інших). Це свідчить, що неточні формулювання правових норми, є порушенням правової визначеності,

що є важливою частиною верховенства права та потребує вдосконалення на законодавчому рівні.

Отримані результати дослідження дозволяють удосконалити діяльність ОСББ «Івушка-2» та уможливають покращення систему обліку, оподаткування, контролю та інформаційного забезпечення діяльності співвласників багатоквартирних будинків, що дасть змогу приймати ефективні управлінські рішення організаційно-фінансового плану та підвищити ефективність своєї роботи.

Апробація результатів дослідження. Під час навчання в магістратурі було прийнято участь у ряді науково-практичних конференцій, у т.ч. і міжнародних, зокрема: I Міжнародна науково-практична інтернет-конференція здобувачів вищої освіти і учнівської молоді «Облік, оподаткування і контроль в управлінні» 14 квітня 2021 року (м. Кропивницький, ЦНТУ); LV науково-технічна конференція «День науки – 2021», 14 травня 2021 року, (м. Кропивницький, ЦНТУ). Крім того, авторкою було опубліковано дві наукові роботи на теми:

- Порядок перевірки тарифу на послуги ОСББ [57];
- Порядок визначення статусу ОСББ як неприбуткових організацій [58].

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків до розділів, загальних висновків по роботі, списку використаних джерел та доповнена 8 додатками. Загальний обсяг роботи становить 120 сторінок, серед яких 6 рисунків, 31 таблиця та список використаних джерел зі 104 позицій, що розміщено на 12 сторінках.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОБЛІКУ, ОПОДАТКУВАННЯ І КОНТРОЛЮ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

1.1. Юридичні підстави створення та існування, стан й особливості функціонування ОСББ

Функціонування ОСББ в Україні та ефективне управління спільним майном є передумовами формування та успішної реалізації державної житлової політики та впровадження енергоефективних заходів.

Стаття 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» дану форму існування визначає, як юридичну особу, яка «створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна» [92]. Окрім вказаного основного законодавчого акту, діяльність ОСББ також регламентується і Цивільним кодексом України [103], Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [93], Законом України «Про житлово-комунальні послуги» [80] тощо.

ОСББ «створюється для забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами» [92]. Воно створюється як непідприємницьке товариство для здійснення визначених законодавчо функцій.

Основним видом діяльності ОСББ є виконання функцій, що забезпечують реалізацію прав співвласників на володіння та користування спільним майном, належне утримання багатоквартирних будинків і прибудинкових земельних ділянок, сприяння співвласникам в отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами та виконанням зобов'язань, пов'язаних із діяльністю ОСББ.

ОСББ «є неприбутковою організацією і не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками» [92]. Воно гарантує свої зобов'язання коштами та майном ОСББ, набуває майнові та немайнові права та обов'язки від свого імені, виступає в суді як позивач та відповідач. При цьому, ОСББ не несе відповідальності за зобов'язаннями співвласників.

Майно об'єднання складається з: майна, яке передане йому співвласниками; отриманих доходів; іншого майна, набутого шляхами не забороненими законодавчо. Майно, яке придбане ОСББ за рахунок внесків і платежів від співвласників, є їх спільною власністю.

Основні етапи «життєвого циклу» діяльності ОСББ схематично можна представити у вигляді таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

«Життєвий цикл» діяльності ОСББ

I етап – Прийняття рішення про створення ОСББ (на цьому етапі необхідно визначитись з видом Договірних відносини між ОСББ та постачальниками послуг)				
Співвласники багатоквартирного будинку – члени ОСББ укладають договори з компаніями, які надають комунальні послуги, та перераховують кошти за надані послуги безпосередньо на рахунки цих компаній		ОСББ як колективний замовник – ОСББ виступає як колективний замовник (абонент) комунальних послуг на підставі договорів, укладених з суб'єктами комунальних послуг. У цьому випадку ОСББ несе повну відповідальність за своєчасну оплату фактично спожитих членами ОСББ комунальних послуг		
II етап – Створення ОСББ				
Формування ініціативної групи	Проведення підготовчої роботи	Скликання установчих зборів	Проведення установчих зборів	Державна реєстрація ОСББ
III етап – Формування та вибір персонального складу органів управління				
Загальні збори		Правління		Ревізійна комісія (ревізор)
IV етап – За рішенням Загальних зборів функції з управління ОСББ (повністю або частково) можуть бути передані:				
Управитель – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору		Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку – юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків. ОСББ може стати засновником (членом) асоціації.		
V етап – Перереєстрація та ліквідація ОСББ				

На I етапі створення ОСББ слід визначитись, як буде відбуватись господарське забезпечення діяльності ОСББ. Воно може здійснюватися власними силами (через самозабезпечення) або залученням суб'єктів господарювання на договірних засадах.

Співвласники можуть управляти будинком самостійно, приймаючи рішення на загальних зборах, створити ОСББ чи обрати управителя. З прийняттям Закону України «Про житлово-комунальні послуги» [80] з 2017 р., такі послуги повинні надаватись виключно на договірних засадах. Договори надавачі послуг укладають з управителем будинку або кожним із споживачів. Якщо в будинку функціонує ОСББ, то воно в інтересах усіх співвласників має право укласти колективний договір.

«Обрання виконавців послуг чи управителя будинку на загальних зборах за процедурою подібне до створення ОСББ. Для створення ОСББ достатньо проведення одних загальних зборів і співвласники отримують легітимну юридичну особу, яка в подальшому вирішує питання управління будинком. У разі ж потреби змінити виконавця послуг чи управителя, якщо ОСББ у будинку не створено, доведеться постійно проводити збори співвласників, процедура організації і проведення яких визначена Законом України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» [93] та є досить складною і потребує значних витрат часу та коштів (зокрема на відправлення рекомендованих листів, оренду приміщення для проведення зборів, друк матеріалів тощо)» [56, с. 60-61].

«Завважимо, що ринок послуг управління будинками не є розвиненим, а отже, можна натрапити на управителя «радянського зразка». До того ж потрібно брати до уваги, що ОСББ здійснює представницькі функції співвласників і сприяє реалізації ними своїх прав та виконанню обов'язків без мети отримання прибутку, тоді як «найманий» управитель за це братиме винагороду. При цьому контролювати такого управителя набагато складніше, ніж «власне» об'єднання. Отже, найбільш повноцінним, якісним і «дешевим» представником інтересів співвласників багатоквартирного будинку на

сьогодні може стати саме ОСББ» [102].

В одному багатоквартирному будинку може бути створено лише одне об'єднання. Власники квартир та нежитлових приміщень у двох і більше багатоквартирних будинках, з'єднаних спільною сусідньою територією, елементами благоустрою, обладнанням, інженерною інфраструктурою можуть створювати одне ОСББ.

II етап починається із створення ініціативної групи. Ініціатором створення об'єднання може бути: колишній одноосібний власник будинку (уповноважена особа), власник приватизованих квартир чи нежитлових приміщень. При створенні ініціативної групи необхідно враховувати такі умови: до її складу входять не менше трьох власників квартир або нежитлових приміщень; до складу не повинні входити мешканці, які не є власниками (наприклад, орендарі); до її обов'язків входить правова, підготовча та організаційна робота. Створення ініціативної групи документально оформлюється відповідним Протоколом.

Проведення підготовчої роботи включає:

- збір інформації – розповсюдження інформації про ОСББ, спілкування з мешканцями та пояснення переваг створення ОСББ, зустрічі та опитування щодо ставлення мешканців до створення ОСББ у домі, наведення прикладів існуючих прогресивних ОСББ; отримання списку всіх співвласників житлових/нежитлових приміщень багатоквартирного будинку із зазначенням площі житлових/нежитлових приміщень; запит на співвласників надсилає ініціативна група (до заяви додається копія протоколу про утворення ініціативної групи): якщо будинок старий, необхідно звертатись до ЖСК або БТІ, якщо новий (збудований після 2012 року) – до територіального відділу державної реєстрації прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації Головного управління юстиції
- створення проекту статуту майбутнього ОСББ – статут повинен бути складений відповідно до Типової форми статуту згідно [90]; статут

може містити й інші положення, які, однак, не повинні суперечити вимогам чинного законодавства [79]; остаточну редакцію статуту необхідно надіслати електронною поштою всім співвласникам житлового/нежитлового приміщення, щоб вони могли ознайомитися зі статутом та подати свої зауваження/пропозиції.

Скликання установчих зборів відбувається ініціативною групою на основі надсилання повідомлення про їх проведення не менше ніж за 14 днів до вказаної дати; повідомлення надається в письмовій формі та вручається кожному співвласнику під підпис або поштою (рекомендованим листом); у повідомленні про скликання установчих зборів обов'язково зазначаються, з чиеї ініціативи воно скликається, місце і час проведення, проект порядку денного.

Проведення установчих зборів відбувається відповідно до порядку денного. Рішення про обрання управителя/уповноважених осіб вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше 50% власників (від загальної площі приміщень); рішення з усіх інших питань вважається прийнятим, якщо за нього проголосувало більше 75% власників від загальної площі; якщо власниками є юридичної особи, то їх мають представляти керівники або уповноважені особи за довіреністю. Якщо 50% + 1 власників або їх представників не з'являться у зазначений час зборів (без письмового дозволу), такі збори необхідно буде перенести; у цьому випадку проводиться письмове опитування співвласників, які не голосували на установчих зборах і призначаються повторні збори протягом 15 календарних днів з дня розгляду справи, або якщо у встановлений строк не набрано необхідної кількості голосів, рішення вважається неприйнятим. При підрахунку голосів враховуються як голоси співвласників на установчих зборах, так і голоси, подані при письмовому голосуванні. Питання вирішується власноручним підписом кожного виборця з результатом голосування («за» чи «проти»). Уся інформація щодо проведення установчих зборів фіксуються в Протоколі.

Державна реєстрація ОСББ проводиться із дотриманням вимог [95].

Державна реєстрація ОСББ є безкоштовною. Механізм легалізації ОСББ складається з кількох етапів: державна реєстрація; присвоєння ідентифікаційного коду (код ЄДРПОУ); реєстрація в податковій інспекції, пенсійному фонді, фондах загальнообов'язкового державного страхування; виготовлення штампів і печаток; відкриття банківського рахунку. Державна реєстрація ОСББ відбувається територіальною державною адміністрацією за місцем фактичного знаходження багатоквартирного будинку. Для державної реєстрації ОСББ уповноважена установчими зборами особа подає або надсилає поштою (рекомендованим листом) до органу державної реєстрації такі документи: реєстраційна картка, яка також є заявою про державну реєстрацію ОСББ; протокол установчих зборів, на яких прийнято рішення про створення ОСББ і затверджено його статут; 2 примірники оригіналу та 5 примірників копії статуту ОСББ, оформлених відповідно до вимог нормативно-правових актів; підтвердження сплати реєстраційного збору за державну реєстрацію юридичної особи; список членів ОСББ. ОСББ вважається юридичною особою з моменту видачі свідоцтва про його державну реєстрацію.

На III етапі обираються органи управління ОСББ. Відповідно до статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [92] органами управління ОСББ є:

- Загальні збори членів – є вищим органом управління ОСББ і скликаються не рідше одного разу на рік);
- Правління – обирається для управління діяльністю ОСББ, має право приймати рішення щодо діяльності ОСББ, визначеної статутом та статтею 10 [92]. З числа членів Правління ОСББ обирається Голова правління ОСББ, що є підзвітною загальним зборам. Порядок обрання та звільнення членів Правління, їх кількість та строки обрання встановлюються Загальними зборами.
- ревізійна комісія (ревізор) – контролює фінансово-господарську діяльність правління; обирається на загальних зборах з числа

співвласників або приймається рішення про залучення аудитора; порядок діяльності ревізійної комісії та її кількісний і персональний склад затверджується загальними зборами.

На IV етапі за рішенням Загальних зборів управлінські функції ОСББ (повністю або частково) можуть бути передані розпоряднику або асоціації ОСББ.

На заключному етапі свого «життєвого циклу» ОСББ може прийняти рішення про свою перереєстрацію або ліквідацію. У разі зміни назви ОСББ зобов'язане протягом місяця з дня прийняття рішення подати документи на перереєстрацію, яка здійснюється в порядку, встановленому для його державної реєстрації. Зміни до статуту ОСББ підлягають державній реєстрації протягом п'яти робочих днів з дня отримання відповідної інформації органом державної реєстрації. ОСББ (асоціація ОСББ) вважається ліквідованим із дня внесення відповідного запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців. Ліквідація ОСББ відбувається у таких випадках: придбання всіх приміщень у багатоквартирному будинку однією особою; прийняття співвласниками рішення про ліквідацію ОСББ; рішення суду про ліквідацію ОСББ. У разі ліквідації ОСББ кошти, що залишилися після задоволення вимог кредиторів, будуть розподілені між усіма співвласниками пропорційно до загальної площі квартири (квартир) та/або нежитлового приміщення, що перебуває в їхньому володінні.

Міністерство розвитку громад та територій України разом із експертами Офісу підтримки та впровадження реформ провели ґрунтовне дослідження, яке показало, «що найбільш важливими для становлення ОСББ є перші роки їх діяльності. Більше половини об'єднань, що припинили свою діяльність, проіснували близько чотирьох років» [8].

«Найбільшу кількість ОСББ було зареєстровано у Донецькій та Дніпропетровській (4214 та 3279 відповідно) областях, дещо менше у Львівській (2912) та Одеській (1885) областях, найменше – у Чернівецькій

(428), Кіровоградській (442) та Чернігівській (445) областях. Важливо зазначити, що без урахування даних з тимчасово окупованих територій, кількість ОСББ становить 27010» [8]. Кількість утворених ОСББ пропорційна чисельності населення, але бувають винятки (наприклад, Львівська область, яка за кількістю зареєстрованих ОСББ у трійці лідерів).

Найбільший приріст створення ОСББ відбувся навесні 2016 р. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [93], прийнятий у 2015 р., передбачав один рік для самостійного вибору форми господарювання у багатоквартирному будинку. Якщо власники будинку не могли визначитися, управителів мав призначав виконавчий орган муніципалітету. На жаль, після цієї дати темпи формування ОСББ знову почали знижуватися. Нині на місяць утворюється близько 140 об'єднань, а якщо їх кількість не збільшиться, то за нинішніх умов усі багатоквартирні будинки будуть мати співвласників приблизно через 87,5 років.

З реєстрацією ОСББ виникає багато правових питань. Наслідки цього можна побачити в розподілі кількості видів діяльності, які обрали ОСББ. Рекордсменом серед них стало одне ОСББ аж із 29 КВЕДами. Проте, переважна кількість ОСББ (понад 92%) реєструють лише один КВЕД, а 5% - два. Так, найбільш поширеними у діяльності ОСББ є основні види КВЕДів, які згруповано в таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

Найбільш поширені КВЕДи у діяльності ОСББ

КВЕД	Назва виду діяльності	Кількість ОСББ, які обрали даний вид діяльності
81.1	Комплексне обслуговування об'єктів	≈ 90%
7.32.0	Управління нерухомим майном	≈ 7%
68.32	Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту	≈ 6%
68.2	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	≈ 2%
81.21	Загальне прибирання будинків	≈ 1%
81.29	Інші види діяльності із прибирання	менше 1%

«Обрані КВЕДи відображають уявлення власників багатоквартирних будинків про діяльність своїх ОСББ. І хоча Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» чітко визначає обов'язки власників та об'єднання, серед видів діяльності можна побачити: управління майном за винагороду, діяльність з прибирання, будівельно-монтажні роботи. І навіть надання інших індивідуальних послуг, як, наприклад, астрологічна та спіритична діяльність або утримання домашніх тварин!» [8].

1.2. Організація і методика обліку діяльності ОСББ

Розкриття організації та методики обліку в ОСББ має починати з чіткого визначення об'єктів бухгалтерського обліку, оскільки це є основою для оцінки наявних ресурсів, визначення облікової політики, формування кошторису, відображення операцій на рахунках аналітичного і синтетичного обліку та складання фінансової звітності.

Об'єкти бухгалтерського обліку наводяться в НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» [82]. Об'єктами бухгалтерського обліку ОСББ є:

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

«Особливістю об'єктів бухгалтерського обліку в ОСББ є відсутність власного капіталу і відсутність господарських процесів, притаманних підприємствам. В ОСББ відсутні процеси виробництва і реалізації (до процесу реалізації може певною мірою відноситись надання в оренду приміщень); 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. Склад інших об'єктів обліку суттєво обмежений» [25, с. 9].

Активи і зобов'язання ОСББ відображаються у Балансі (Звіті про фінансовий стан). Доходи і витрати ОСББ відображаються у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід), а також у кошторисі доходів і витрат. Діяльність ОСББ як неприбуткової організації відображається у Звіті про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації.

У таблиці 1.3 згруповано основні об'єкти бухгалтерського обліку ОСББ

Таблиця 1.3

Основні об'єкти обліку ОСББ [25, с. 10]

Актив		Пасив	
Об'єкт	Рахунок (субрахунок)	Об'єкт	Рахунок (субрахунок)
Необоротні активи		Довгострокові зобов'язання	
Основні засоби	10	Заборгованість за кредитами банків	50
Нематеріальні активи	12	Цільове фінансування	48
Оборотні активи		Поточні зобов'язання	
Виробничі запаси, МШП	20 22	Кредиторська заборгованість:	
Грошові кошти:		постачальникам	63
у касі	30	бюджету	64
на поточному рахунку	31	органам соціального страхування	65
Дебіторська заборгованість:		персоналу із заробітної плати	66
співвласників	373	іншим кредиторам	685
орендарів	379		
підзвітних осіб	372		
інших дебіторів	377		

Оскільки ОСББ є неприбутковими організаціями, які не надають послуг і не здійснюють господарську діяльність, то їх доходи і витрати мають відображатись на рахунках з обліку доходів і витрат від іншої операційної діяльності.

Основними видами доходів ОСББ є: цільові внески співвласників на утримання та ремонтні роботи будинків і формування резервних фондів;

доходи від оренди ОСББ; проценти з банківських установ за зберігання коштів ОСББ на поточних і депозитних рахунках; цільові добровільні внески від фізичних та юридичних осіб; цільове бюджетне фінансування (за наявності) тощо.

Доходи ОСББ не є доходом від продажу, тому їх необхідно відображати на рахунку 71 «Інші операційні доходи». Використання рахунку 70 «Доходи від реалізації» може бути некоректним і небезпечним з точки зору суб'єктів податкового контролю. Списання доходів на фінансовий результат відбувається проведенням:

Дебет 71 – Кредит 79

Витрати ОСББ формуються з: матеріальних витрат; заробітної плати; нарахувань на заробітну плату найманих працівників (єдиний соціальний внесок); амортизації основних засобів (крім житлових будинків); витрат на утримання місць загального користування (опалення, освітлення тощо); сплачених витрат за послуги розрахункових центрів; банківської комісії за банківське обслуговування та отримання готівки; витрат на поточний ремонт багатоквартирного будинку; плати за технічне обслуговування ліфтів та іншого технічного обладнання; витрат на капітальний ремонт, модернізацію житла тощо.

Витрати ОСББ обліковуються на рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності» за дебетом у кореспонденції за кредитом за елементами відповідних витрат – 20 «Запаси» та інші рахунки з обліку ТМЦ, 66 «Розрахунки з виплат працівникам», 64 «Розрахунки за податками і платежами», 65 «Розрахунки за страхуванням», 63 «Розрахунки з постачальниками та підрядниками», 68 «Розрахунки за іншими операціями», 13 «Знос (амортизація) основних засобів».

В обліку всі господарські операції відображаються відповідними проведеннями за кожною з них.

Передано в експлуатацію будівельні матеріали:

Дебет 94 – Кредит 20

Нараховано заробітну плату працівникам:

Дебет 94 – Кредит 66

Здійснено нарахування ЄСВ на заробітну плату працівників:

Дебет 94 – Кредит 65

Нараховано амортизацію основних засобів (крім житлового будинку):

Дебет 94 – Кредит 13

Нараховано за обслуговування ліфтів:

Дебет 94 – Кредит 63 (ліфт)

Нараховано за освітлення місць загального користування:

Дебет 94 – Кредит 63 (освітлення)

Отримано рахунок за використання інтернету для камер відео спостереження в ОСББ:

Дебет 94 – Кредит 63 (інтернет)

Сплачено банківській установі за розрахунково-касове обслуговування:

Дебет 94 – Кредит 63 (РКО)

Для відображення в обліку розрахунків з постачальниками комунальних послуг ОСББ можуть відкривати окремі субрахунки для кожного з таких постачальників.

Наприкінці звітного періоду всі витрати ОСББ списуються з рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності» на рахунок 79 «Фінансові результати» і відображається це проведенням:

Дебет 79 – Кредит 94

Усі надходження ОСББ є цільовими для реалізації його статутної діяльності, а тому це має буде відображено у кредиті рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження». Після змін у Податковому кодексі у 2015 р. щодо можливості несплати податку на прибуток неприбутковими організаціями з усіх їх доходів, усі надходження ОСББ обліковуються як цільове фінансування з використанням рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження», у т.ч. і доходи від плати за оренду приміщень ОСББ, і пасивні доходи (наприклад, доходи за розміщення тимчасово вільних коштів

на депозитному рахунку). В обліку це буде відображатись наступним чином:

Нараховано внески співвласників (доцільно використовувати субрахунок 373 «Дебіторська заборгованість співвласників»):

Дебет 373 – Кредит 48

Надійшли на поточний рахунок кошти від співвласників:

Дебет 31 – Кредит 373

Надійшли на поточний рахунок кошти за погашення субсидій мешканців, які на це мають право (до монетизації субсидій):

Дебет 31 – Кредит 373

Надійшли добровільні внески співвласників на поточний рахунок:

Дебет 31 – Кредит 373

Нараховано орендну плату (доцільно використовувати субрахунок 379 «Дебіторська заборгованість орендарів»):

Дебет 379 – Кредит 48

Надійшли на поточний рахунок кошти за орендну плату від орендарів:

Дебет 31 – Кредит 379

Надійшли відсотки банку за розміщення тимчасово вільних коштів на депозитному рахунку:

Дебет 31 – Кредит 48

При відображенні розрахунків по надходженню коштів обов'язково слід враховувати такі основні моменти:

- «при розрахунках зі співвласниками та орендарями здійснюється нарахування заборгованості (внесків), в інших випадках – відображається надходження коштів на рахунок ОСББ» [25, с. 21];
- «нарахування субсидій та відшкодування пільг не здійснюється, після їх надходження здійснюється списання раніше нарахованої заборгованості зі співвласників» [25, с. 21].

Кошти цільового фінансування на суму витрат за звітний період списуються з дебету 48 «Цільове фінансування та цільові надходження» у кредит 71 «Інші операційні доходи». При цьому слід пам'ятати, що

враховуються саме нараховані витрати, а не фактично витрачені кошти. Невитрачену частину коштів у даному випадку, ОСББ як неприбуткова організація, може не відображати у складі рахунку 69 «Доходи майбутніх періодів».

У разі, коли ОСББ утримує зі співвласників кошти виступаючи колективним замовником та здійснює платежі комунальним підприємствам за тепло-, газо-, водопостачання, то для ОСББ ці платежі є транзитними.

Формування фінансових результатів в обліку ОСББ відображається такими проведеннями:

Списано суму витрат на фінансовий результат:

Дебет 79 – Кредит 94

Визнано дохід у сумі витрат

Дебет 48 – Кредит 71

Списано дохід на фінансовий результат:

Дебет 71 – Кредит 79

Тобто, наприкінці звітного періоду витрати і доходи відносять на рахунок 79 «Фінансові результати» в тотожній сумі. Доходи визнаються у розмірі витрат, а фінансовий результат завжди дорівнюватиме нулю, тому ОСББ не користуються рахунком 44 «Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)».

1.3. Порядок оподаткування та контролю діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Оподаткування ОСББ безпосередньо впливає на організацію і методику бухгалтерського обліку. Особливості оподаткування в основному зумовлені неприбутковим статусом ОСББ. ОСББ не сплачує податок на прибуток з усіх своїх доходів відповідно до п. 133.4. ПКУ [73] за умови дотримання ними нижче перерахованих умов. Неприбуткова організація для цілей оподаткування податком на прибуток підприємств визнається неприбутковою, якщо одночасно відповідає таким чотирьом вимогам:

- «утворена та зареєстрована в порядку, визначеному законом, що регулює діяльність відповідної неприбуткової організації» [73];
- «установчі документи якої (або установчі документи організації вищого рівня, на підставі яких діє неприбуткова організація відповідно до закону) містять заборону розподілу отриманих доходів (прибутків) або їх частини серед засновників (учасників у розумінні Цивільного кодексу України), членів такої організації, працівників (крім оплати їхньої праці, нарахування єдиного соціального внеску), членів органів управління та інших пов'язаних з ними осіб» [73];
- «установчі документи якої (або установчі документи організації вищого рівня, на підставі яких діє неприбуткова організація відповідно до закону) передбачають передачу активів одній або кільком неприбутковим організаціям відповідного виду, іншим юридичним особам, що здійснюють недержавне пенсійне забезпечення відповідно до закону (для недержавних пенсійних фондів), або зарахування до доходу бюджету у разі припинення юридичної особи (у результаті її ліквідації, злиття, поділу, приєднання або перетворення). Положення цього абзацу не поширюється на об'єднання та асоціації об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, та житлово-будівельні кооперативи» [73];
- «внесена контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій» [73].

Лише недотримання цих вимог може призвести до втрати статусу ОСББ як неприбуткового. Найскладнішою вимогою є необхідність використання доходу лише на передбачені законодавчо цілі та заборона його розподілу між співвласниками, а тому будь-яка допомога від ОСББ для заслужених чи малозабезпечених співвласників неможлива.

Проте, використання доходів для сплати за участь в семінарах, на підписку фахових бухгалтерських видань та подібні витрати відповідають статутним цілям функціонування ОСББ згідно Закону України «Про

об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [92], у частині визначення мети і основної діяльності ОСББ та положення, що до компетенції правління відноситься і ведення бухгалтерського обліку.

«Щодо оренди та сервіту, існує додаткове роз'яснення в листі ДФСУ від 09.11.18 р. № 4770/6/99-99-15-02-02-15/ПК, що «укладення ОСББ та ЖБК, які мають статус неприбуткової організації, договорів про право доступу на платній основі до інфраструктури багатоквартирного житлового будинку та їх виконання не є підставою для виключення таких організацій з Реєстру неприбуткових установ та організацій» [25, с. 7].

ОСББ також не сплачує податок на додану вартість, оскільки у них відсутній об'єкт оподаткування ПДВ якими є операції з постачання товарів (робіт, послуг) відповідно до пункту 185.1 ПКУ, тобто: «постачання товарів, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 цього Кодексу, у тому числі операції з безоплатної передачі та з передачі права власності на об'єкти застави позичальнику (кредитору), на товари, що передаються на умовах товарного кредиту, а також з передачі об'єкта фінансового лізингу у володіння та користування лізингоодержувачу/орендарю» [73]. Отже, ОСББ забезпечують лише своє функціонування і послуги нікому не постачають, тобто об'єкту оподаткування ПДВ у них не виникає, а тому цей податок вони не сплачують.

Також, це додатково підтверджено «в листі Міністерства фінансів України від 31-08310-3-8/4638 від 05.07.2012 р., в якому визначено, по-перше, що в ОСББ відсутній об'єкт оподаткування ПДВ за всіма комунальними послугами незалежно від порядку їх оплати власниками жилих та нежилих приміщень – чи безпосередньо на рахунки відповідних комунальних підприємств, чи на рахунок ОСББ; тільки у разі встановлення об'єднанням плати з мешканців за перерахування коштів така оплата стає об'єктом оподаткування ПДВ. По-друге, чітко визначено відсутність об'єкта оподаткування за всіма надходженнями на утримання та ремонт будинку:

«кошти, що надходять на банківський рахунок об'єднання від власників жилих і нежилих приміщень для компенсації витрат на утримання і ремонт будинків, або іншого майна, що перебуває у спільній власності об'єднання, не підпадають під об'єкт оподаткування ПДВ» [25, с. 8].

Об'єкт оподаткування ПДВ в ОСББ може виникнути, якщо обсяг операцій, оподатковуваних цим податком (на погляд ДПС це може бути, наприклад, орендна плата) протягом останніх дванадцяти місяців перевищить встановлену законодавчо межу у сумі 1 млн грн. Після перевищення встановленого мільйонного ліміту, ОСББ зобов'язано зареєструватись платником ПДВ та почати його сплачувати з моменту реєстрації.

Оскільки ОСББ має найманих працівників, то зобов'язане нараховувати їх заробітну плату та оподатковувати її згідно вимог законодавства. У даному випадку ОСББ виступає в ролі податкового агента зі сплати податку на доходи фізичних осіб із доходів найманих працівників у розмірі 18% і Військового збору у розмірі 1,5%.

Також, ОСББ має обов'язок зі сплати єдиного соціального внеску на нараховану заробітну плату найманих працівників.

«Земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів» [73]. Сплачувати земельний податок зобов'язані лише ті ОСББ, які є землекористувачами або власниками земельних ділянок. Землекористувачами відповідно до пп. 14.1.73 ПКУ є «юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди» [73]. У цьому випадку, підставою для нарахування земельного податку є дані з Державного земельного кадастру. Проте, за можливості, ми рекомендуємо ОСББ не тримати землю в оренді, а оформлювати право власності на неї.

ОСББ має, безумовно, низку переваг перед іншими видами утримання будинків за умови добросовісного та ефективного управління. Проте, велика

кількість позовів і наявність кримінальних проваджень, пов'язаних із реалізацією прав співвласників квартир, свідчить про численні порушення у діяльності ОСББ, що й зумовлює посилення ролі контролю.

Для здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю Правління ОСББ на Загальних зборах з числа співвласників обирається Ревізійна комісія (ревізора) або ухвалюється рішення про залучення до перевірки аудитора.

Порядок роботи Ревізійної комісії, її кількісний та персональний склад затверджується на Загальних зборах. Якщо інше не встановлено рішенням Загальних зборів, Ревізійна комісія обирається більшістю голосів учасників цих зборів.

До повноважень Ревізійної комісії ОСББ належить підготовка та оприлюднення Звіту ревізійної комісії про результати контролю фінансово-господарської діяльності ОСББ, який має бути обговорений на річних загальних зборах.

Ревізійна комісія має право здійснювати такі свої повноваження:

- не рідше одного разу на рік отримувати від правління та працівників ОСББ вихідні та аналітичні документи бухгалтерського та фінансового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності об'єднання за будь-який період діяльності, ознайомлюватися з цими документами та робити їх копії;
- не рідше одного разу на рік отримувати письмові пояснення від правління та працівників ОСББ про його діяльність за будь-який період;
- розглядає та надає Загальним зборам висновки щодо підготовлених правлінням ОСББ проектів кошторису, річного звіту про основні показники діяльності та звітності;
- за рішенням Загальних зборів провадити інші заходи контролю за фінансово-господарською діяльністю ОСББ.

Загальні збори можуть визначити інший перелік прав Ревізійної комісії

(ревізора).

Висновки до розділу 1

Динамічні зміни у законодавстві створили альтернативні умови щодо можливостей для співвласників багатоквартирних будинків приймати участь в їх управлінні. Водночас ці зміни змушують співвласників приймати рішення про форму управління своїм будинком. Співвласники можуть самостійно керувати будинком, приймати рішення на загальних зборах, створювати ОСББ або обирати управителя.

ОСББ – це спільнота власників квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку для спільного управління будинком, місцями загального користування та прибудинковою територією.

Особливостями ведення бухгалтерського обліку ОСББ є те що: ведення обліку необхідно здійснювати з використанням рахунків 1-7 класів; оскільки ОСББ створюються не для комерційних цілей, а для задоволення потреб учасників ОСББ, то у них відсутні виробництво і надання послуг у загальному розумінні, а тому використання рахунків 90 «Собівартість реалізації», 70 «Доходи від реалізації» та 23 «Виробництво» є недоречним; для обліку надходжень використовується рахунок 48 «Цільове фінансування і забезпечення», на якому відображаються всі надходження коштів від учасників ОСББ і осіб, що перебувають у відносинах з ОСББ; наявність статусу неприбутковості дозволяє не використовувати рахунок 44 «Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)», адже всі витрати і доходи дорівнюють один одному, а фінансовий результат становить нульове значення.

ОСББ не сплачують податок на прибуток підприємств та податок на додану вартість, оскільки у них є статус неприбутковості та відсутній об'єкт оподаткування ПДВ. При цьому, ОСББ повинно сплачувати податок на доходи фізичних осіб і Військовий збір, адже виступає податковим агентом з оподаткування заробітної плати найнятих працівників, а також єдиний

соціальний внесок на суму нарахованих доходів фізичних осіб. Обов'язок зі сплати земельного податку виникає лише за умови права власності на землю в ОСББ.

У разі залучення власного персоналу до надання комунальних послуг ОСББ може контролювати їх надання кількома способами, зокрема: періодичний (плановий і позаплановий) контроль якості роботи; застосування заходів впливу, таких як догана або звільнення осіб, які виконують свої обов'язки незадовільно та неякісно, оскільки їх працівники працевлаштовані відповідно до законодавства України. Постійний контроль надходження та витрачання коштів здійснює Правління ОСББ, яке регулярно інформує Загальні збори про виконання фінансового плану, а також укладає угоди та наймає персонал для обслуговування будинку.

РОЗДІЛ 2. ПРАКТИКА ОБЛІКУ, ОПОДАТКУВАННЯ ТА КОНТРОЛЮ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ «ІВУШКА-2»

2.1. Організаційно-економічна характеристика Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Івушка-2»

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Івушка-2» (далі – ОСББ «Івушка-2») включено до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 05 серпня 2016 року за №14441020000010743 (додаток А). Об'єднання зареєстровано за адресою: 25011, Кіровоградська область, місто Кропивницький, (район Подільський), вулиця Робоча, будинок 2. До Об'єднання входить два багатоквартирні будинки за адресами по вул. Робоча, б.2 та по вул. Преображенській, б. 107. З дати створення та по теперішній час керівником Об'єднання є Малина Оксана Валентинівна. Головним бухгалтером є Соколова Юлія Ігорівна. Відповідальність за фінансово-господарську діяльність ОСББ «Івушка-2» несе Голова Правління.

ОСББ «Івушка-2» взяте на облік в Державній податковій службі України відповідно до рішення №1312-11-23-12-03 від 25 серпня 2016 року (додаток Б). При цьому, згідно із даним Рішенням, Об'єднання отримало статус неприбуткової установи за кодом 0043 «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників житлових будинків».

ОСББ «Івушка-2» об'єднує 174 квартири загальною площею 8741,45 кв.м та 4 нежитлових приміщення площею 177,2 кв.м.

Об'єднання має статус юридичної особи. Метою його створення є забезпечення і захист прав співвласників, дотримання ними своїх обов'язків, належне утримання та використання спільного майна будинку, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбаченим законодавством та Статутом ОСББ «Івушка-2» (додаток В). ОСББ «Івушка-2» є неприбутковою установою і не має на меті одержання прибутку для його

розподілу між співвласниками. Господарське забезпечення діяльності може здійснюватися власними силами (шляхом самозабезпечення) або шляхом залучення на договірних засадах суб'єктів господарювання. 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 за обґрунтованими цінами;
- забезпечення виконання співвласниками своїх зобов'язань, пов'язаних з діяльністю Об'єднання.

Органами управління ОСББ «Івушка-2» є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія. Вищим органом управління є загальні збори співвласників, які вправі приймати рішення з усіх питань діяльності Об'єднання. Загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік.

Організаційна структура ОСББ «Івушка-2» є типовою для всіх об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та схематично виглядає так, як зображено на рис. 2.1.



Рис. 2.1. Організаційна структура ОСББ «Івушка-2»

Майно Об'єднання складається зі спільного майна, яке поділяється на неподільне та загальне.

До неподільного майна ОСББ «Івушка-2» відноситься: частина допоміжних приміщень, конструктивних елементів, технічного обладнання будинку, яке не може бути поділене між власниками приміщень будинку та без яких не може бути належне утримання будинку і прибудинкової території; конструктивні елементи будинку (частини споруд, які забезпечують цілісність та необхідні технічні умови функціонування); технічне обладнання будинку (інженерні комунікації та технічні пристрої, які забезпечують санітарно-гігієнічні умови та безпечну експлуатацію квартир). Співвласники ОСББ «Івушка-2» приймають спільне рішення щодо управління неподільним майном будинку.

Загальне майно – частина допоміжних приміщень багатоквартирного будинку, що використовується згідно з їх призначенням та на умовах визначених Статутом ОСББ «Івушка-2».

Джерелами фінансування ОСББ «Івушка-2» є кошти, які складаються з:

- залишків коштів на утримання і ремонт багатоквартирного будинку на поточних рахунках;
- внесків і платежів співвласників;
- коштів, отриманих в результаті здавання майна в оренду допоміжних приміщень та іншого спільного майна;
- коштів, отриманих на відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільг на оплату житлово-комунальних послуг та призначені житлові субсидії;
- коштів та майна, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних та юридичних осіб;
- коштів, залучених на умовах кредиту та позики;

- коштів державного та/або 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 об'єднання;
- коштів, отриманих з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання.

Керуючись нормами НП(С)БО 25 «Спрощена фінансова звітність» ОСББ «Івушка-2» складає та подає до контролюючих органів Фінансову звітність мікропідприємства (додаток Д).

Основним видом економічної діяльності ОСББ «Івушка-2» за КВЕД є 81.10 «Комплексне обслуговування об'єктів» (додаток А).

На підставі даних ОСББ «Івушка-2» та Фінансової звітності проаналізуємо деякі показники діяльності за 2019 та 2020 роки.

Станом на 01 січня 2019 року залишок коштів на рахунку становить 2534,35 грн.; на корпоративному картковому рахунку – 0,0 грн. Станом на 31 грудня 2019 року залишок коштів на поточному банківському рахунку становив 6978,62 грн.; на корпоративному картковому рахунку – 0,00 грн.

За 2019 рік надійшло на поточний банківський рахунок коштів у сумі 482134,41 грн., саме:

- від співвласників – 447310,28 грн.;
- відшкодування субсидій із державного бюджету – 19381,59 грн.
- відшкодування пільг із державного бюджету – 13861,88 грн.;
- повернення коштів з банку – 50,0 грн.;
- благодійні внески – 1200,00 грн.;
- проценти банку згідно договору розрахунково-касового обслуговування – 25,66 грн.

Перераховано коштів із поточного рахунка за звітний рік 477690,14 грн., а саме:

- постачальникам послуг 53818,38 грн., у тому числі: ПАТ «Кіровоградобленерго» – 15461,04 грн.; ТОВ «Екостайл» – 30427,50 грн.; КП «Аварійно-диспетчерська служба» – 1307,0 грн.; обслуговування димовентиляційних каналів – 5400,00 грн.; обслуговування програми «ОСББ-онлайн» для ведення бухгалтерського обліку – 936,0 грн.; оплата послуг з обстеження вимірювальної техніки – 286,84 грн.;
- на виплату заробітної плати 177028,46 грн.;
- податки та збори, пов'язані з нарахуванням та виплатою заробітної плати 76355,39 грн., у т.ч. єдиний внесок на державне соціальне страхування (22%) – 36503,6 грн.; податок на доходи фізичних осіб (18%) – 36640,34 грн.; військовий збір (1,5%) – 3211,45 грн.;
- на корпоративний картковий рахунок для господарських потреб та розрахунку за договорами цивільно-правового характеру – 108771,54 грн.;
- на придбання матеріалів для господарських потреб та виконання ремонтів – 57984,54 грн.;
- оплата розрахунково-касового обслуговування – 3426,83 грн.;
- повернення помилково перерахованих коштів – 305,0 грн.

У таблиці 2.1 наведено розшифровку надходжень на поточний рахунок ОСББ «Івушка-2» за 2019 рік у розрізі місяців. Таблиця 2.1 сформована на підставі даних виписок установи обслуговуючого банку за 2019 рік.

Таблиця 2.1

Розшифровка надходжень коштів на поточний рахунок

ОСББ «Івушка-2» за 2019 рік у розрізі місяців (грн.)

Місяць	Квартирна плата мешканців	Субсидія	Відшко- дування пільг	Поверне- ння коштів від банку	Благо- дійні внески	% банку згідно догово- ру РКО	Разом
Січень	28847,27	8216,39	2103,97	50,00			39217,63
Лютий	27891,14	9569,85	2103,97				39564,96
Березень	31513,31	859,77	2084,78				34457,86
Квітень	36788,97	735,58	2123,16				39647,71
Травень	43097,07		2103,97				45201,04
Червень	37406,35		2103,97		600,00		40110,32
Липень	39172,47				400,00	15,25	39587,72
Серпень	43916,15				505,00	10,41	44431,56
Вересень	39825,25						39825,25
Жовтень	36702,31		1238,06				37940,37
Листопад	36422,43						36422,43
Грудень	45727,56						45727,56
Разом	447310,3	19381,59	13861,88	50	1505	25,66	482134,41
Питома вага	92,78	4,02	2,88	0,01	0,31	0,01	100,00

Як видно з таблиці 2.1, найбільша питома вага надходжень на поточний рахунок ОСББ «Івушка-2» 2019 році належить квартплаті мешканців – 92,78%.

У таблиці 2.2 наведено розшифровку витрачання коштів з поточного рахунку ОСББ «Івушка-2» за 2019 рік у розрізі місяців.

Таблиця 2.2

Розшифровка витрачання коштів з поточного рахунку
ОСББ «Івушка-2» за 2019 рік у розрізі місяців (грн.)

Місяць	Витрачання за напрямками, грн.												Всього витрат
	Електроенергія	Вивіз сміття	Заробітна плата, у т.ч. за договорами ЦПХ	Податки та збори по з/п	Перерахування на корпоративну картку	Придбання матеріалів	Банківське обслуговування	Аварійно-диспетчерська служба	Обслуговування вентиляційних каналів	Обстеження вимірювальної техніки	Обслуговування програми "ОСББ-онлайн"	Повернення помилково зарахованих сум	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Січень	2123,52	3948,74	11028,5	6953,79	9921,5	1542,91	306,6				104		35929,56
Лютий	2000	2389,92	17790,5	6749	10609,5		259,63				104		39902,55
Березень	1500	3948,84	14409,5	6749	4840,5	605,86	229,84				104		32387,54
Квітень	1600	3948,74	14409,5	6749	7490,5	5867,37	270,21	888			104		41327,32
Травень	1284	3948,74	15059,5	6749	11740,5	8461,51	306,96				104		47654,21
Червень	1169,28		15754,56	6749	5145,44	4032,78	314,71		5400		104		38669,77
Липень	1034,88		14755,28	6749	9144,72	2282,74	303,21				104		34373,83
Серпень	1080,24	11846,22	7400	6403,22	19500	6740,68	329,71				104	305	53709,07
Вересень	1011,36		12655,28	3294,72	15644,72	6931,75	277,08	419		286,84	104		40624,75
Жовтень	918,96	396,5	7500	6403,22	4300	18018,94	243,63						37781,25
Листопад	892,08		13400	6403,22	8100	3500	241,25						32536,55
Грудень	846,72		32865,84	6403,22	2334,16		344						42793,94
Разом	15461,0	30427,7	177028,4	76355,3	108771,5	57984,54	3426,83	1307	5400	286,84	936	305	477690,3
Питома вага, у %	3,24	6,37	37,06	15,98	22,77	12,14	0,72	0,27	1,13	0,06	0,20	0,06	100,00

За даними таблиці 2.2 видно, що найбільша питома вага витрачання коштів з поточного рахунку ОСББ «Івушка-2» у 2019 році належала витратам на заробітну плату (37,06%), податкам і зборам, пов'язаним з її нарахуванням та виплатою (15,98%), а також перерахуванню коштів на корпоративну картку (22,77%). Згідно розшифровки напрямків витрачання з'ясовано, що суттєва сума перераховувалась на корпоративну картку – 108771,54 грн. (це становить 22,77% від загальної величини витрачання з поточного рахунку у 2019 році).

Станом на 01 січня 2020 року залишок коштів на рахунку становить 6978,62 грн.; на корпоративному картковому рахунку – 0,0 грн. Станом на 31 грудня 2020 року залишок коштів на поточному банківському рахунку становив 1029,63 грн.; на корпоративному картковому рахунку – 0,00 грн.

За 2020 рік на поточний банківський рахунок ОСББ «Івушка-2» надійшло коштів у сумі 494852,19 грн., саме:

- від співвласників – 475240,04 грн.;
- відшкодування субсидій із державного бюджету – 3516,52 грн.
- відшкодування пільг із державного бюджету – 14149,73 грн.;
- благодійні внески – 1400,00 грн.;
- повернення помилково перерахованих коштів – 406,50 грн.;
- проценти банку згідно договору розрахунково-касового обслуговування – 139,40 грн.

За 2020 рік перераховано коштів із поточного рахунка 500801,18 грн., а саме:

- постачальникам послуг 14725,04 грн., у тому числі: ПАТ «Кіровоградобленерго» – 6217,68 грн.; ТОВ «Екостайл» – 513,36 грн.; КП «Аварійно-диспетчерська служба» – 930,0 грн.; обслуговування димовентиляційних каналів – 5400,00 грн.; обслуговування програми «ОСББ-онлайн» для ведення бухгалтерського обліку – 1664,0 грн.;
- на виплату заробітної плати 209522,24 грн.;
- податки та збори, пов'язані з нарахуванням та виплатою заробітної плати 124714,53 грн., у т.ч. єдиний внесок на державне соціальне страхування (22%) – 75005,84 грн.; податок на доходи фізичних осіб (18%) – 44816,39 грн.; військовий збір (1,5%) – 4885,80 грн. (слід зазначити, що у складі даної статті витрат не врахована сума, яка була повернута на поточний рахунок у зв'язку з перерахуванням коштів на страї рахунки зі сплати податків та зборів у сумі 12278,50 грн.);

- на корпоративний картковий рахунок для господарських потреб та розрахунку за договорами цивільно-правового характеру – 106900,0 грн.;
- на придбання матеріалів для господарських потреб та виконання ремонтів – 41486,39 грн.;
- оплата розрахунково-касового обслуговування – 3046,48 грн.;
- повернення помилково перерахованих коштів – 406,5 грн.

У таблиці 2.3 наведено розшифровку надходжень на поточний рахунок ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік у розрізі місяців.

Таблиця 2.3

Розшифровка надходжень коштів на поточний рахунок
ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік у розрізі місяців (грн.)

Місяць	Квартирна плата мешканців	Субсидія	Відшкод у-вання пільг	Повер- нення коштів від банку	Бла- годійн і внеск и	% банку згідно дого- вору РКО	Разом
Січень	35840,59			12278,50			48119,09
Лютий	37958,55	426,26	5517,35			17,32	43919,48
Березень	39843,07	837,32	1585,48			80,00	42345,87
Квітень	34643,46	443,69	2279,50			42,08	37408,73
Травень	41170,66	664,19	1442,25				43277,1
Червень	38348,07		524,58				38872,65
Липень	46766,90	148,09	398,48	200,00	200,00		47713,47
Серпень	33080,49	240,11	236,86		200,00		33757,46
Вересень	39456,42	69,29	299,00		400,00		40224,71
Жовтень	39381,21	28,85	283,8	206,50	600,00		40500,36
Листопад	46417,45	419,54	688,13				47525,12
Грудень	42333,17	239,18	894,30				43466,65
Разом	475240,04	3516,52	14149,73	12685	1400	139,4	507130,7
Питома вага	93,71	0,69	2,79	2,50	0,28	0,03	100

Як видно з таблиці 2.3, найбільша питома вага надходжень на поточний рахунок ОСББ «Івушка-2» у 2020 році належить квартплаті мешканців – 93,71%.

У таблиці 2.4 наведено розшифровку витрачання коштів з поточного рахунку ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік у розрізі місяців.

Таблиця 2.4

Розшифровка витрачання коштів з поточного рахунку
ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік у розрізі місяців (грн.)

Місяць	Електроенергія	Вивіз сміття	Заробітна плата	Податки та збори по з/п	Перерахування на корпоративну картку	Придбання матеріалів	Банківське обслуговування	Аварійно-диспетчерська служба	Обслуговування вентиляційних каналів	Обслуговування програми "ОСББ-онлайн"	Повернення помилково зарахованих сум	Всього витрачання
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	14
Січень	848,40		9400,00	35696,72	3300,00	479,62	199,25			416,0		50339,99
Лютий	700,56		20110,56	16317,68	3300,00	156,98	219,31			104,0		40909,09
Березень	609,84		9400,00	2850,00	22000,0	13258,7 4	384,00			104,0		48606,58
Квітень	520,80	513,36	14755,28	10586,30	7300,00	1074,88	208,36			104,0		35062,98
Травень	423,36		14755,28	8580,13	14100,0	4779,58	179,53			104,0		42921,88
Червень	388,08		5355,28	2882,55	15400,0	13023,7 6	302,28	465, 0	2400, 0			40216,95
Липень	364,56		14655,28	8580,13	14900,0	5366,88	265,03			208,0	200	44539,88
Серпень	400,00		14855,28	8607,13	12300,0		246,53			104,0		36512,94
Вересень	359,36		22155,28	10606,13	300,00	151,20	215,03		3000, 0	104,0		36891
Жовтень	450,24		22110,56	17396,00	1800,00		146,06			104,0		42006,86
Листопад	544,32		15761,52	10229,76	9200,00	1280,54	323,81				206,5	37546,45
Грудень	608,16		46207,92	4660,50	3000,00	1914,21	357,29	465, 0		312,0		57525,08
Разом	6217,6 8	513,36	209522,24	136993,03	106900	41486,3 9	3046,48	930	5400	1664	406,5	513079,68
Питома вага, у %	1,21	0,10	40,84	26,70	20,83	8,09	0,59	0,18	1,05	0,32	0,08	100,00

За даними таблиці 2.4 видно, що найбільша питома вага витрачання коштів з поточного рахунку ОСББ «Івушка-2» у 2020 році належала витратам на заробітну плату (40,84%), податкам і зборам, пов'язаним з її нарахуванням та виплатою (26,70%), а також перерахування на корпоративну картку (20,83%). Згідно розшифровки напрямків витрачання з'ясовано, що суттєва

сума перераховувалась на корпоративну картку – 106900,0 грн. (це становить 20,83% від загальної величини витрачання з поточного рахунку у 2020 році).

Співставляючи дані про надходження і витрачання коштів за випискам банків та Фінансового звіту ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік, відхилень не виявлено. За даними фінансового звіту чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг (в даному випадку це квартирна плата мешканців, відшкодування субсидій і пільг) становить 505,6 тис.грн., інші доходи – 1,5 тис.грн. (благодійні внески та проценти банку). Загальна сума доходів ОСББ «Івушка-2» у 2020 році становила 507,1 тис.грн.

Загальна ж сума витрат, які наводиться у рядку 2165 «Інші витрати» Звіту про фінансові результати складає 513,1 тис.грн.

Фінансовий результат, сформований за результатами 2020 року вказує на наявність в Об'єднанні збитку у розмірі 6,0 тис.грн. Це вказує на недофінансування діяльності ОСББ «Івушка-2», у результаті чого ряд статей кошторису були недофінансовані.

2.2. Порядок формування тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкової території на ОСББ «Івушка-2»

Будь-яке об'єднання співвласників багатоквартирних будинків обчислює та затверджує на загальних зборах співвласників тариф на послуги з утримання будинку та прибудинкової території. На ОСББ «Івушка-2» тариф розраховується бухгалтером разом з Головою Правління, обговорюється з членами Правління. При цьому, до нього закладаються всі поточні витрати, які необхідні для безпечної експлуатації житлових та нежитлових приміщень. Також враховується вартість поточних та капітальних ремонтів, резервних коштів на усунення непередбачуваних ситуацій. На розгляд ревізійної комісії надається обчислений тариф, яка надає висновок про його доцільність та обґрунтованість.

При обчисленні тарифу слід враховувати той факт, що пільги та субсидії надаються тільки у межах визначених законодавством розмірах,

тобто бажано, щоб тариф не перевищував даний розмір – у такому разі певні категорії соціально не захищених мешканців отримають пільги або субсидії.

На розгляд ревізійної комісії ОСББ «Івушка-2» було представлено розрахунок тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій на жовтень-грудень 2021 року. Спираючись на результати перевірки фінансово-господарської діяльності за попередні періоди ревізійна комісія визначила обґрунтованість та доцільність встановлення тарифу у розмірі **6,20 грн.** за 1 кв.м. житлової площі, керуючись розрахунками, наведеними у таблиці 2.5. Складові тарифу представлені у таблиці 2.6 – 2.9.

Таблиця 2.5

Порядок розрахунку

тарифу на послуги з утримання будинку та прибудинкових територій
на ОСББ «Івушка-2» на жовтень-грудень 2021 рік на 1 кв.м. житлової площі

№ з/п	Перелік робіт	Заробітна плата	Єдиний соціальний внесок	Вартість матеріалів (робіт, послуг)	Накладні (непрямі) витрати	Площа (S) кв.м.	Разом витрат на 1 кв.м, грн.
1	Прибирання прибудинкової території (таблиця 2.6)	9333,00	784,93	625,00	2496,3325	8883,62	1,4903
2	Прибирання сходових клітин під'їздів (таблиця 2.7)	5400,00	1356,67	220,83	2496,3325	8883,62	1,0664
3	Витрати на обслуговування димовентильяційних каналів			3016,67	2496,3325	8883,62	0,6206
4	Витрати на поточні роботи з утримання будинку:					8883,62	0,97048
4.1.	*Поточний ремонт покрівлі			2000,00	2496,3325	8883,62	
4.2.	*Ремонт фундаменту будинку, фарбування та ремонт дитячого майданчику та лавочок			477,00		8883,62	
4.3.	* Поточний ремонт під'їздів/оголовків ДВК/скління вікон			700,00		8883,62	
4.4.	* Викос та прибирання трави біля будинків			1000,00		8883,62	

№ з/п	Перелік робіт	Заробітна плата	Єдиний соціальний внесок	Вартість матеріалів (робіт, послуг)	Накладні (непрямі) витрати	Площа (S) кв.м.	Разом витрат на 1 кв.м, грн.
4.5.	* Ремонт труб, кранів, та водостічних труб			1948,00		8883,62	
5	Вивезення твердих та великогабаритних відходів (таблиця 2.8)			2000,00	2496,33325	8883,62	0,5061
6	Витрати на освітлення місць загального користування (таблиця 2.9)	2000,00	440,00	1436,75	2496,3325	8883,62	0,7174
7	Дератизація підвалів			85,00	2496,3325	8883,62	0,2906
8	Інші господарські витрати на утримання будинку			75,00	2496,3325	8883,62	0,2894
9	Резервний фонд			100,00		8883,62	0,0113
10	Ремонтний фонд			2108,33		8883,62	0,2373
	Разом витрат:						6,2000

Таблиця 2.6

Складова тарифу за статтею «Прибирання прибудинкової території»

№ з/п	Найменування матеріалів	Одиниця виміру	Кількість	Ціна з ПДВ, грн.	Вартість, грн.
1	Лопата для прибирання снігу	шт.	2	174,48	348,96
2	Відро металеве	шт.	2	30,00	60,00
4	Мітла кругла	шт.	10	80,00	800,00
6	Совок двірника	шт.	2	61,46	122,92
7	Лопата совкова	шт.	2	85,00	170,00
8	Мило господарське	шт.	24	8,50	204,00
9	Граблі розсувні	шт.	4	63,00	252,00
11	Дошовик	шт.	2	30,00	60,00
12	Жилет робочий	шт.	4	75,00	300,00
13	Рукавички з точковим накрапом	пара.	48	14,90	715,10
14	Взуття ПВХ	пара.	2	200,00	400,00
15	Вапно гашене	кг.	100	9,00	900,00
16	Порошок пральний	кг.	10	30,00	300,00
17	Лопата штикова	шт.	2	65,00	130,00
18	Лопата підбірно-копальна	шт.	1	65,00	65,00
19	Держак для лопати	шт.		25,00	0,00

№ з/п	Найменування матеріалів	Одиниця виміру	Кількість	Ціна з ПДВ, грн.	Вартість, грн.
20	Костюм двірника	шт.	2	500,00	1000,00
21	Светр зелений для двірника	шт.	2	200,00	400,00
22	Блейзер для двірника	шт.	2	160,00	320,00
24	Комбінезон двірника	шт.	2	300,00	600,00
27	Ви́ла сінні	шт.	2	75,00	150,00
28	Респіратор	шт.	11	12,00	132,00
30	Мішок поліпропіленовий	шт.	10	7,00	70,00
Разом					7500,00
Середньомісячні витрати (7500,0 грн. / 12 місяців)					625,00

Таблиця 2.7

Складова тарифу за статтею «Прибирання сходових клітин під'їздів»

№ з/п	Найменування матеріалів	Одиниця виміру	Кількість	Ціна з ПДВ, грн.	Вартість, грн.
1	Відро пластикове без віджима, 10 л.	шт.	1	60	60,00
2	Совок пластмасовий	шт.	1	10	10,00
4	Пакети для сміття (50шт)	уп.	2	68	136,00
5	Миючий засіб для підлоги	шт.	6	170	1020,00
6	Засіб відбілюючий рідкий	шт.	24	8	192,00
7	Швабра дерев'яна	шт.	1	21	21,00
8	Віник	шт.	8	50	400,00
9	Рукавиці гумові довгі	пара	6	37,5	225,00
10	Фартух робочий	шт.	1	75	75,00
11	Держак для віника	шт.	1	23	23,00
12	Кислота оцтова 9%	л.	12	12	144,00
13	Шкребок металевий	шт.	2	4	8,00
14	Ганчірки для прибирання	кг	6	56	336,00
15	Мило господарче	шт.	12	8,50	102,00
Разом					2650,00
Середньомісячні витрати (2650,0 грн. / 12 місяців)					220,83

Складова тарифу за статтею «Витрати на обслуговування димовентиляційних каналів» обчислювались на підставі укладеного договору між ОСББ «Івушка-2» та КП «Молнія». Обслуговування димовентиляційних каналів відбувається 1 раз на рік. За прогнозними оцінками вартість такого обслуговування становить 104,02 грн. за 1 кв.м. Таким чином, вартість робіт, наданих КП «Молнія» становитиме $348 \text{ кв.м.} \cdot 104,02 \text{ грн.} = 36198,96 \text{ грн.}$ на

рік., а середньомісячний показник для визначення тарифу становитиме 36198,96 грн. / 12 місяців = 3016,67 грн.

Складова тарифу за статтею «Витрати на поточні роботи з утримання будинку» включали заробітну плату виконавців, а також витрати на придбання необхідних матеріалів. Оскільки на дату затвердження тарифу, остаточно невідомий обсяг робіт, для розрахунку приймалися орієнтовні ціни матеріалів на дату обчислення тарифу та обсяги минулих періодів. Так, було закладено наступні види витрат:

- придбання матеріалів для поточного ремонту покрівлі у сумі 2000,0 грн.;
- придбання матеріалів для поточного ремонту фундаменту будинку, фарбування та ремонт дитячого майданчику та лавочок у сумі 477,0 грн.;
- придбання матеріалів для поточного ремонту під'їздів, оголовків димовентиляційних каналів та скління вікон у сумі 700,0 грн.;
- придбання матеріалів для викосу та прибирання трави біля будинків розміром 1000,0 грн.;
- придбання матеріалів для поточного ремонту каналізаційних труб, кранів та водостічних труб у сумі 1948,0 грн.

Отже, у цілому за даною статтею сформовано витрат у розмірі 6125,0 грн. за рік, що у розрахунку за місяць становить 510,42 грн.

Таблиця 2.8

Складова тарифу за статтею
«Вивезення твердих та великогабаритних відходів»

Місяць	Разом з ПДВ, грн.
Січень	2000,00
Лютий	2000,00
Березень	2000,00
Квітень	2000,00
Травень	2000,00
Червень	2000,00
Липень	2000,00

Місяць	Разом з ПДВ, грн.
Серпень	2000,00
Вересень	2000,00
Жовтень	2000,00
Листопад	2000,00
Грудень	2000,00
Разом	24000,00
Середньомісячні витрати (24000,0 грн. / 12 місяців)	2000,00

Вартість вивезення та утилізація твердих побутових і великогабаритних відходів згідно укладеного договору з ТОВ «Екостайл» становитиме 24000,0 грн. на рік, що формує середньомісячну вартість розміром 2000,0 грн.

Таблиця 2.9

Складова тарифу за статтею
«Витрати на освітлення місць загального користування»
(за тарифом 2021 року)

Місяць	Кількість, кВт	Вартість 1 кВт, грн.	Вартість за місяць, грн.
Січень	479	3,00	1434
Лютий	479	3,00	1434
Березень	479	3,00	1434
Квітень	479	3,00	1434
Травень	479	3,00	1434
Червень	479	3,00	1434
Липень	479	3,00	1434
Серпень	479	3,00	1434
Вересень	479	3,00	1434
Жовтень	479	3,00	1434
Листопад	479	3,00	1434
Грудень	479	3,00	1434
Разом	5748		17241
Середньомісячні витрати (17241,0 грн. / 12 місяців)			1436,75

Дана стаття також включає в себе заробітну плату штатного електрика разом з ЄСВ. Заробітна плата електрика приймається на рівні витрат минулого звітного року. Дані витрати не є постійними, а тому виклик електрика здійснюється за необхідності.

Витрати на дератизацію підвалів формувались, виходячи із договору укладеного між Санепідемстанцією та ОСББ «Івушка-2» і становитимуть на рік 1020,0 грн., що за місяць відповідно складає 85,0 грн.

Інші господарські витрати, необхідні для обслуговування будинків та прибудинкових територій, враховані в тариф становлять на рік приблизно 900,0 грн., що за місяць складає 75,0 грн.

Кошти резервного фонду необхідні для термінового усунення збитків, що виникли внаслідок аварій або непередбачених обставин. Кошти цього фонду акумулюються на рахунку ОСББ «Івушка-2» у банку й використовуються лише за цільовим призначенням. Рішенням Правління ОСББ він встановлений на рівні 1200,0 грн. на рік, а середньомісячна його величина становитиме 100,00 грн.

Витрати на ремонтний фонд акумулюються на рахунку ОСББ «Івушка-2» для накопичення витрат для здійснення капітального ремонту будинків. Рішенням Правління він був встановлений на рівні 1200,0 грн., що формує його середньомісячну вартість на рівні 100,0 грн.

Такі несуттєві суми відрахувань до фонду капітального ремонту пов'язані, по – перше, з тим, що тариф обчислений тільки на 3 місяці 2021 року, по-друге, з небажанням співвласників проводити наприкінці 2021 році капітальні ремонти, про що й було прийнято відповідне рішення на загальних зборах.

Накладні (непрямі) витрати приймають участь у формуванні тарифу за кожним видом витрат. Розрахунок накладних витрат наведено у таблиці 2.10.

Таблиця 2.10

Розшифровка накладних витрат ОСББ «Івушка-2»

за жовтень-грудень 2021 року

№ з/п	Види накладних витрат	за 3 місяці	за місяць	Площа (S) кв.м.
1	Заробітна плата Голови правління	20000,00	6666,67	8883,62
2	Заробітна плата бухгалтера	19000,00	6333,33	8883,62
3	Доплата до заробітної плати Голови правління за 2021р.	2415,00	805,00	8883,62
4	Доплата до заробітної плати бухгалтера за 2021р.	2415,00	805,00	8883,62

№ з/п	Види накладних витрат	за 3 місяці	за місяць	Площа (S) кв.м.
5	Доплата до заробітної плати двірника за 2021р.	3381,00	1127,00	8883,62
6	ЄСВ на заробітну плату	8580,00	2860,00	8883,62
7	Послуги банку	1080,00	360,00	8883,62
8	Канцтовари	549,99	183,33	8883,62
9	Інформаційні послуги	324,99	108,33	8883,62
10	Заправка та ремонт принтера, ремонт оргтехніки	150,00	50,00	8883,62
11	Телефон та інтернет	900,00	300,00	8883,62
14	Приватизація землі	1116,00	372,00	8883,62
Разом накладні витрати			19970,66	
Накладні витрати у розрізі пунктів тарифу			2496,3325	

Слід звернути увагу, що у таблиці 2.10 відображено таку статтю, як доплата до заробітної плати Голови Правління, бухгалтера та двірника. Це пов'язано з тим, що протягом січня – вересня 2021 року ОСББ «Івушка-2» працювало за тарифом 2019 року, який не враховував зміну розміру мінімальної заробітної плати. Через пандемію COVID-19 у 2020 році не було проведено загальних зборів співвласників, а тому не був переглянутий тариф. А оскільки розмір мінімальної заробітної плати у 2020 та у 2021 році зріс, затверджений тариф не передбачав таке збільшення. Це сформувало дефіцит коштів на виплату заробітної плати і, як наслідок, заборгованість з її виплати. Саме тому, при перегляді тарифу у вересня 2021 року дана невідповідність була врахована у новому тарифі задля погашення заборгованості з виплати заробітної плати та виконання вимог законодавства щодо мінімальної заробітної плати.

Розшифровка витрат, пов'язана зі сплатою розрахунково-касового обслуговування банку наведена у таблиці 2.11.

Таблиця 2.11

Витрати на оплату послуг банку на ОСББ «Івушка-21» у 2021 році

Місяць	Розрахунково-касове обслуговування	0,5% за зняття заробітної плати з карткових рахунків	0,75% за зняття з корпоративної картки	Разом за місяць
Січень	127	158	75,00	360,00
Лютий	127	158	75,00	360,00
Березень	127	158	75,00	360,00
Квітень	127	158	75,00	360,00
Травень	127	158	75,00	360,00
Червень	127	158	75,00	360,00
Липень	127	158	75,00	360,00
Серпень	127	158	75,00	360,00
Вересень	127	158	75,00	360,00
Жовтень	127	158	75,00	360,00
Листопад	127	158	75,00	360,00
Грудень	127	158	75,00	360,00
Разом	1524	1896	900	4320,00
Середньомісячні витрати (4320,0 грн. / 12 місяців)				360,0

Розшифровка витрат на придбання канцелярських товарів представлена у таблиці 2.12.

Таблиця 2.12

Розшифровка витрат на придбання канцелярських товарів
на ОСББ «Івушка-2» у 2021 році

Місяць	Всього на місяць
Січень	183,33
Лютий	183,33
Березень	183,33
Квітень	183,33
Травень	183,33
Червень	183,33
Липень	183,33
Серпень	183,33
Вересень	183,33
Жовтень	183,33
Листопад	183,33
Грудень	183,37
Разом	2200,00
Середньомісячні витрати (2200,0 грн. / 12 місяців)	183,33

Розшифровка витрат на оплату інформаційних послуг та оплату за користування системою «ОСББ-Online» наведена у таблиці 2.13.

Таблиця 2.13

Розшифровка витрат на оплату інформаційних послуг та оплату за користування системою «ОСББ-Online» на ОСББ «Івушка-2» у 2021 році

Місяць	Вартість за місяць
Січень	108,33
Лютий	108,33
Березень	108,33
Квітень	108,33
Травень	108,33
Червень	108,33
Липень	108,33
Серпень	108,33
Вересень	108,33
Жовтень	108,33
Листопад	108,33
Грудень	108,33
Разом	1300,00
Середньомісячні витрати (1300,0 грн. / 12 місяців)	108,33

Витрати на заправку та ремонт принтера згруповані у таблиці 2.14.

Таблиця 2.14

Витрати на заправку та ремонт принтера
на ОСББ «Івушка-2» у 2021 році

Місяць	Заправка принтера	Ремонт принтера	Разом за місяць
Січень	25,00	25,00	50,00
Лютий	25,00	25,00	50,00
Березень	25,00	25,00	50,00
Квітень	25,00	25,00	50,00
Травень	25,00	25,00	50,00
Червень	25,00	25,00	50,00
Липень	25,00	25,00	50,00
Серпень	25,00	25,00	50,00
Вересень	25,00	25,00	50,00
Жовтень	25,00	25,00	50,00
Листопад	25,00	25,00	50,00
Грудень	25,00	25,00	50,00
Разом	300,00	300,00	600,00
Середньомісячні витрати (600,0 грн. / 12 місяців)			50,00

Витрати на оплату послуг телекомунікаційного зв'язку та інтернет за рік встановлено на рівні 3600,0 грн., що на місяць становить 3600,0 грн. / 12 місяців = 300,0 грн. Також до накладних (непрямих) витрат включено вартість приватизації землі, на якій розташовано будинки ОСББ «Івушка-2» та прибудинкова територія. Вона становить 4464,0 грн. за рік, а середньомісячна сума – 4464,0 грн. / 12 місяців = 372,0 грн.

На підставі затвердженого тарифу у розмірі 6,20 грн. за 1 кв.м житлової площі мешканців будинку було затверджено кошторис на жовтень-грудень 2021 року, який наведено у таблиці 2.15.

Таблиця 2.15

Кошторис доходів і витрат ОСББ «Івушка-2» на жовтень-грудень 2021 року

№ за статтею кошторису	Стаття доходів	Сума доходів за 3 міс., грн.	Сума доходів за місяць, грн.
1	Квартплата мешканців	162551,34	54183,78
2	Квартплата організацій	2683,99	894,66
3	Резервний фонд	300,00	100,00
4	Ремонтний фонд	5700,00	1900,00
РАЗОМ НАДХОДЖЕНЬ		165235,34	55078,44
№ за статтею кошторису	Стаття витрат	Сума витрат за 3 міс, грн.	Сума витрат за місяць, грн.
1	Електропостачання будинку	2709,84	903,28
2	Вивезення та відходів зеленого господарства (трави, гілля, листя), будівельного сміття, тощо	6000,00	2000,00
3	Фонд оплати праці	97411,00	32470,33
3.1.	Голова Правління	20000,00	6666,67
3.2.	Бухгалтер	19000,00	6333,33
3.3.	Двірник	28000,00	9333,33
3.4.	Прибиральниця під'їздів	16200,00	5400,00
3.6.	Електрик (за необхідності)	6000,00	2000,00
3.7.	Доплата до заробітної плати Голови правління за 2021р.	2415,00	805,00
	Доплата до заробітної плати бухгалтера за 2021р.	2415,00	805,00
	Доплата до заробітної плати двірника за 2021р.	3381,00	1127,00
4	Єдиний соціальний внесок	16324,80	5441,60
5	Інші адміністративні витрати	42788,90	14262,97

№ за статтею кошторису	Стаття доходів	Сума доходів за 3 міс., грн.	Сума доходів за місяць, грн.
5.1.	Послуги банку	1080,00	360,00
5.2.	Канцелярські товари	550,00	183,33
5.3.	Інформаційні послуги (програмне забезпечення)	325,00	108,33
5.4.	Обслуговування оргтехніки (принтер)	150,00	50,00
5.5.	Телекомунікаційні послуги та інтернет	900,00	300,00
5.6.	Приватизація землі	1116,00	372,00
5.7.	Господарські витрати на утримання будинку	225,00	75,00
5.8.	Викос та прибирання трави біля будинків	3000,00	1000,00
5.9.	Поточний ремонт покрівлі	6000,00	2000,00
5.10.	Чистка димовентиляційних каналів	9050,01	3016,67
5.11.	Ремонт фундаменту будинку, покраска та ремонт дитячого майданчику та лавочок	1431,00	477,00
5.12.	Придбання електричних лампочок	350,40	116,80
5.13.	Ремонт під'їздів/оголовків/вікон	2100,00	700,00
5.14.	Ремонт труб, кранів та водостічних труб (матеріали)	5844,00	1948,00
5.15.	Усунення аварійної ситуації	300,00	100,00
5.16.	Обстеження вимірювальної техніки	0,00	0,00
5.17.	Матеріали для двірника	1875,00	625,00
5.18.	Матеріали для прибиральниці	662,50	220,83
5.19.	Матеріали для ремонту електрики	1250,00	416,67
5.20.	Дератизація	255,00	85,00
6	Капітальний ремонт будинків	6324,99	2108,33
РАЗОМ ВИТРАТ		155907,54	55078,18

Отже, виходячи із тарифу, затвердженого загальними зборами співвласників ОСББ «Івушка-2» на жовтень-грудень 2021 року у розмірі 6,20 грн., загальна сума планових надходжень становитиме об'єднання 165235,34 грн., у сума планового витрачання – 155907,54 грн.

2.3. Облік господарської діяльності ОСББ «Івушка-2»

ОСББ «Івушка-2» веде бухгалтерський облік за допомогою використання он-лайн сервісу «ОССБ-online» через веб-браузер, яка має такі можливості: виконання щомісячних нарахувань, робота з приладами обліку, формування квитанцій на сплату внесків співвласниками, реєстрація показів лічильників через SMS, автоматизація зарахування оплати на основі даних

установи банку, формування податкової, фінансової та статистичної звітності, щоденне резервне архівування бази даних об'єднання.

З дати реєстрації ОСББ «Івушка-2», як суб'єкта господарської діяльності, бухгалтером було здійснено реєстрацію на даному сервісі, який ми вважаємо доволі зручним. За користування даним сервісом об'єднання щомісяця вносить абонентську плату за користування ним, що закладено у складі накладних витрат при формуванні тарифу на утримання будинку та прибудинкової території.

Інтерфейс програми «ОСББ-online» для досліджуваного об'єднання має такий вигляд (рис. 2.2.).

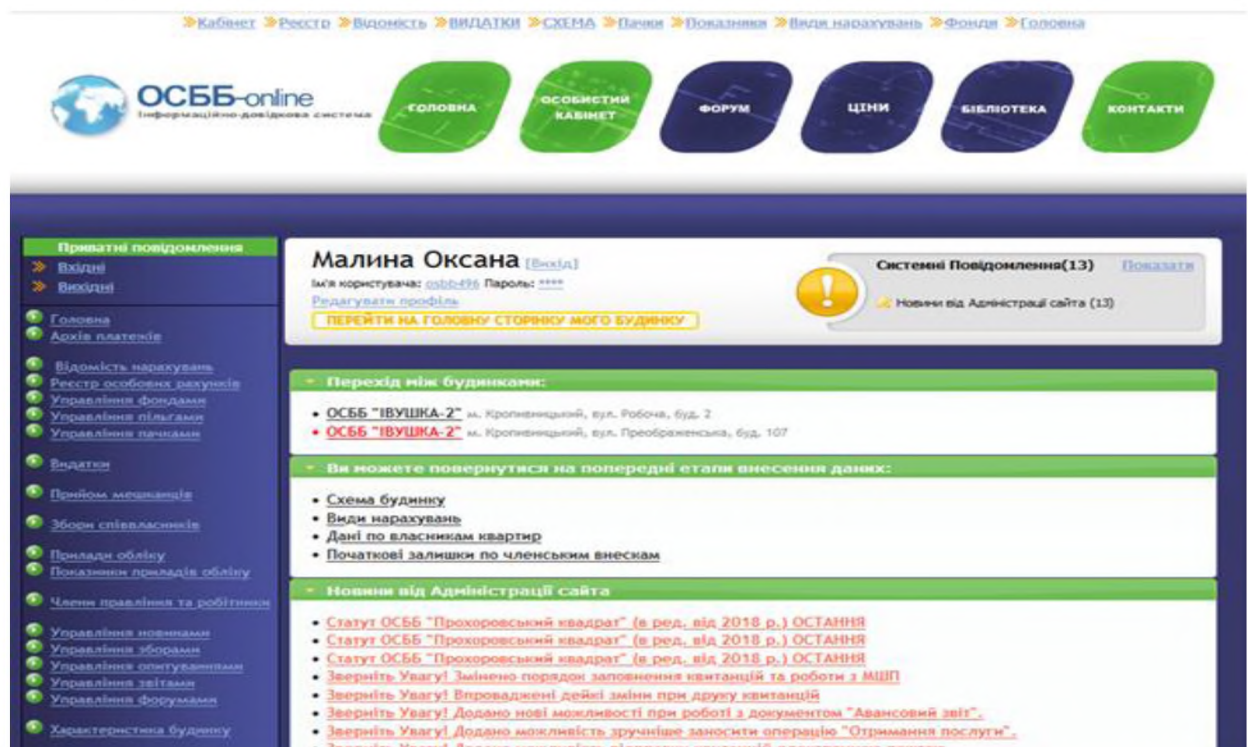


Рис. 2.2. Інтерфейс програми «ОСББ-online» на ОСББ «Івушка-2»

Також на ОСББ «Івушка-2» розроблено та затверджено Наказ про облікову політику (додаток Ж), основні положення якого наступні:

- відповідальність за організацію та ведення бухгалтерського обліку й дотримання законодавства під час провадження господарських операцій несе голова Правління ОСББ, а ведення обліку та своєчасне

подання повної та достовірної звітності протягом встановленого строку здійснює бухгалтер ОСББ;

- застосовувати робочий План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій (таблиця 2.16);
- кінцевим документом з бухгалтерського обліку визнавати оборотно-сальдову відомість;
- встановити межу суттєвості під час складання фінансової звітності на рівні 100,0 грн.;
- активи та зобов'язання об'єднання відображати у звітності лише за умови, що вони відповідають таким критеріям: їх оцінка може бути достовірно визначена; існує вірогідність отримання чи втрати майбутньої економічної вигоди;
- Бухгалтерський облік основних засобів здійснювати згідно П(С)БО 7 «основні засоби» як основні засоби, придбані за рахунок цільового фінансування. Малоцінні та швидкозношувані предмети обліковувати на субрахунку 112 рахунка 11 «Інші необоротні матеріальні активи», а знос нараховувати з використанням рахунку 132 «Знос інших необоротних активів». Для нарахування зносу основних засобів використовувати прямолінійний метод, а для малоцінних необоротних активів – 100% вартості у першому місяці використання. Переоцінку основних засобів проводити у тому разі, коли їх залишкова вартість суттєво (більше ніж на 10%) відрізняється від справедливої вартості на дату балансу;
- одиницею обліку нематеріальних активів вести за групами згідно з П(С)БО 8 «Нематеріальні активи»;
- одиницею обліку запасів є вид запасів (найменування чи група). Обсяг придбання запасів закріпити у кошторисі. Первісна вартість запасів визначається згідно із вимогами П(С)БО 9 «Запаси». В обліку та фінансовій звітності запаси об'єднання відображаються за меншою з двох оцінок – первісною вартістю або чистою реалізаційною вартістю.

При вибутті запасів здійснювати оцінку за ідентифікаційною вартістю. Транспортно-заготівельні витрати при придбанні запасів відносяться на собівартість запасів;

- основним джерелом фінансування статутної діяльності ОСББ «Івушка-2» є цільове фінансування і цільові надходження у вигляді членських внесків, внесків до ремонтного фонду, резервного фонду, асигнувань з бюджету у вигляді житлових субсидій і субсидій на покриття пільг, інших цільових надходжень, які обліковуються на рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження»;
- доходи визнаються ОСББ «Івушка-2» на рівні понесених витрат щомісячно, а зариваються рахунки доходів і витрат на рахунок 79 «Фінансові результати». За основними засобами, придбаними за рахунок коштів цільового фінансування, доходи визнаються на рівні амортизаційних відрахувань;
- класифікацію та визнання витрат здійснювати згідно із вимогами П(С)БО 16 «Витрати», а обліковувати – з використанням рахунків 8 класу;
- перед складанням річної фінансової звітності проводити інвентаризацію активів і зобов'язань ОСББ «Івушка-2» станом на 31 грудня поточного року. Також проводити інвентаризацію у разі зміни матеріально-відповідальної особи;
- створювати забезпечення оплати відпусток;
- формувати резерв сумнівних боргів згідно П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість» на основі платоспроможності окремих дебіторів.

У таблиця 2.16 наведено робочий план рахунків, сформований нами на основі оборотно-сальдової відомості досліджуваного об'єднання (додаток К).

Таблиця 2.16

Робочий План рахунків ОСББ «Івушка-2»

Номер рахунка (субрахунка)	Назва рахунка
20	Виробничі запаси

Номер рахунка (субрахунок)	Назва рахунка
301	Каса в національній валюті
311	Поточний рахунок
313	Інші рахунки 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
377.6	Розрахунки з іншими співвласниками
441	Нерозподілені прибутки
442	Непокриті збитки
48.1	Цільове внески співвласників
48.2	Відшкодування за субсидіями
48.3	Відшкодування за пільгами
631	Розрахунки з постачальниками
641	Розрахунки за податками
642	Розрахунки за обов'язковими платежем
651	Розрахунки за пенсійним забезпеченням
661	Розрахунки з оплати праці
6851	Розрахунки за договорами цивільно-правового характеру
719	Інші доходи від операційної діяльності
79	Фінансові результати
80	Матеріальні витрати
81	Витрати на оплату праці
82	Відрахування на соціальні заходи
84	Інші операційні витрати
94	Інші витрати операційної діяльності

На підставі даних програми «ОСББ-online» ОСББ «Івушка-2» розглянемо порядок формування інформації про нараховані та сплачені внески співвласниками досліджуваного об'єднання та порядок їх відображення на рахунках бухгалтерського обліку. На рис. 2.3 представлено скріншот фрагменту відомості по розрахунках зі співвласниками із програми «ОСББ-online» ОСББ «Івушка-2».

О/Р	ПІБ	Кв.	К-ть		Назва пільги	Початк.	Нара- хування	Пільга	Коригув.	Оплата	Субсидія	Кінцеве
			Пр	Пл		сальдо						сальдо
200001	Волохова Р.А.	1	1	1	Вд. вет.в.сл.	4824,31	282,06	73,01				5033,36
200002	Сінько К.В.	2				-134,14	165,48				158,27	-126,93
200003	Короткова Р.Є.	3				-625,55	235,29					-390,26
200004	Майко О.В.	4				166,70	284,51			284,51		166,70
200005	Крук Л.В.	5				158,63	160,84			140,00		179,47
200006	Кравченко Г.М.	6				-226,23	243,17				195,66	-178,72
200007	Нижник В.В.	7				284,51	284,51			284,51		284,51
200008	Чайковська Н.О.	8				-84,45	165,29				148,02	-67,18
200009	Янковська О.Ю.	9				-494,76	243,72					-251,04
200010	Кононенко О.В.	10	3	3	УБД	71,10	284,47	213,35		71,13		71,09
200011	Максимуков В.М.	11				-55,91	164,60				141,24	-32,55
200012	Олійник В.Є.	12				-58,68	244,28				169,29	16,31

Рис. 2.3. Скріншот фрагменту відомості про розрахунки зі співвласниками
з програми «ОСББ-online» ОСББ «Івушка-2»

Так, з відомості, представленої на рис. 2.3, видно, що вона містить всі компоненти, необхідні для оперативного контролю за станом нарахування квартирної плати у розрізі кожної окремої квартири.

Так, наприклад, за квартирою №1, власником якої є Волохова Р.А., на початок звітнього місяця рахується дебіторської заборгованість за квартирну плату у сумі 4824,31 грн., за звітний місяць нараховується квартирна плата у сумі 282,06 грн. (вона обчислюється шляхом множення площі (у кв.м) на встановлений тариф), застосовується пільга у сумі 73,01 грн. (вона зменшує суму нарахування та потім відшкодовується ОСББ у вигляді асигнувань з бюджету), що сформувало суму заборгованості на кінець поточного місяця у розмірі 5033,36 грн. (4824,31 грн. + 282,06 грн. – 73,01 грн. = 5033,36 грн.).

За власницею квартири №2 Сінько К.В. на початок звітнього місяця рахується кредиторська заборгованість у сумі 134,14 грн., протягом поточного місяця було нараховано квартирної плати на суму 165,48 грн., нарахована субсидія розміром 158,27 грн. Отже, сума переплати з квартирної плати за власницею квартири №2 становить на кінець поточного місяця 126,93 грн. (165,48 грн. – 134,14 грн. – 158,27 грн. = - 126,93 грн.).

За власницею квартири №3 Коротковою Р.Є. на початок звітнього місяця рахується кредиторська заборгованість (переплата) у сумі 625,55 грн., нарахування квартирної плати за місяць становить 235,29 грн. По ній немає ні пільг, ні субсидії, тому на кінець звітнього місяця формується кредиторська заборгованість розміром 390,26 грн. (235,29 грн. – 625,55 грн. = - 390,26 грн.).

Відомість, наведена на рис. 2.4 має розширений інтерфейс та включає в себе оплати мешканців, які формуються із системи Клієнт-Банк (ОСББ «Івушка-2» використовує поточний рахунок №3260027376, відкритий у ПАТ «ПУМБ»). Також в ній видно, яким чином нарахована квартирна плата співвласників розподіляється за складовими тарифу.

О/Р	ПІБ	№ приміщ.	лічильники		Об'єм	Од. вим.	Розмір внеску	Початк. сальдо	Нарахування	Пільга	Коригув.	Оплата	Субсидія	Кінцеве сальдо
			поточ.	попер.										
200001	Волохова Р.А.	1												
	Прибирання прибудинкової території				60,85	м ²	0,91							
	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, освітлення місць загального користування та підв'язальних приміщень				60,85	м ²	0,31							
	Вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів				60,85	м ²	0,69							
	Обслуговування димовентильційних каналів				60,85	м ²	0,72							
	Посипання призначеної для проходу та проїзду частини прибудинкової території протигололедними				60,85	м ²	0,33							
	Поточний ремонт конструктивних елементів житлових будинків				60,85	м ²	0,00							
	Ремонтний фонд				60,85	м ²	0,74							
	Резервний фонд				60,85	м ²	0,19							
	Прибирання сходових клітин				60,85	м ²	0,03							
					60,85	м ²	0,73	4824,31	282,06	73,01	0,00	0,00	0,00	5033,36
200002	Сінько К.В.	2												
	Прибирання прибудинкової території				35,7	м ²	0,91							
	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, освітлення місць загального користування та підв'язальних приміщень				35,7	м ²	0,31							
	Вивезення та утилізація твердих побутових і негабаритних відходів				35,7	м ²	0,69							
	Обслуговування димовентильційних каналів				35,7	м ²	0,72							
	Посипання призначеної для проходу та проїзду частини прибудинкової території протигололедними				35,7	м ²	0,33							
	Поточний ремонт конструктивних елементів житлових будинків				35,7	м ²	0,00							
	Ремонтний фонд				35,7	м ²	0,74							
	Резервний фонд				35,7	м ²	0,19							
	Прибирання сходових клітин				35,7	м ²	0,03							
					35,7	м ²	0,73	-134,14	165,48	0,00	0,00	0,00	158,27	-126,93

Рис. 2.4. Скріншот фрагменту відомості з програми «ОСББ-online» про стан оплати співвласників за утримання будинку та прибудинкової території та її розподіл за складовими тарифу на ОСББ «Івушка-2»

Так, дана відомість надає можливість бачити площу квартири у розрізі окремих співвласників та суми оплати. Оплату бухгалтер вводить також в режимі он-лайн за допомогою розкриття вкладки, представленої на рис. 2.5.

Рис. 2.5. Скріншот вкладки з програми «ОСББ-online» «Внесення оплати» у системі на ОСББ «Івушка-2»

Всі наведені вище операції одночасно відображаються на рахунках бухгалтерського обліку. Так, у таблиці 2.17 наведено порядок відображення на рахунках бухгалтерського обліку нарахування плати за утримання будинку та прибудинкової території за окремими співвласниками.

Таблиця 2.17

Бухгалтерський облік нарахування плати за утримання будинку та прибудинкової території за окремими співвласниками на ОСББ «Івушка-2»

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Нарахована квартирна плата співвласника за квартирою №1 Волохова Р.А.	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	48.1 «Цільові внески співвласників»	282,06
Нарахована пільга з квартирної плати співвласника за квартирою №1 Волохова Р.А.	377.3 «Розрахунки за пільгами»	48.3 «Відшкодування пільг»	73,01
Нарахована квартирна плата співвласника за квартирою №2 Сінько К.В.	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	48.1 «Цільові внески співвласників»	165,48
Нарахована субсидія з квартирної плати співвласника за квартирою №2 Сінько К.В.	377.2 «Розрахунки за субсидіями»	48.2 «Субсидії»	158,27

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Нарахована квартирна плата співвласника за квартирою №3 Короткова Р.Є.	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	48.1 «Цільові внески співвласників»	235,29
Нарахована квартирна плата співвласника за квартирою №4 Майко О.В.	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	48.1 «Цільові внески співвласників»	284,51
Сплата квартирної плати через установу банку Майко О.В.	311 «Поточний рахунок»	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	284,51

Отже, як видно з даних таблиці 2.17, ОСББ «Івушка-2» використовує рахунки, затверджені Робочим планом рахунків та згідно вимог Наказу про облікову політику. Нараховані суми пільг та субсидій, які відшкодовуються об'єднанню шляхом асигнувань з бюджету формують на кредиті відповідних субрахунків рахунку 48 «Цільове фінансування».

Також на ОСББ «Івушка-2» проводяться й інші господарські операції, які також знаходять своє відображення в обліку об'єднання. У таблиці 2.18 наведено бухгалтерські проведення з обліку грошових коштів.

Таблиця 2.18

Бухгалтерський облік руху грошових коштів на ОСББ «Івушка-2»

Зміст господарської операції	Документ	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
		Дебет	Кредит	
Перерахування грошових коштів на корпоративний рахунок	Виписка банку	313 «Інші рахунки в банках в національній валюті»	311 «Поточний рахунок»	20000,00
Оприбуткування в касу готівкових коштів, знятих з корпоративної картки	Виписка банку, прибутковий касовий ордер, Касова книга	301 «Каса в національній валюті»	313 «Інші рахунки в банках в національній валюті»	20000,00
Видача у підзвіт готівкових коштів Малині О.В.	Видатковий касовий ордер, Касова книга	372 «Розрахунки з підзвітними особами»	301 «Каса в національній валюті»	20000,00

На ОСББ «Івушка-2» доволі часто відбувається рух готівкових коштів. Це пов'язано з тим, що об'єднання часто користується послугами фізичних осіб за договорами цивільно-правового характеру і розрахунок з ними проводить у готівковій формі. Крім того, у голови Правління ОСББ «Івушка-2» часто виникає необхідність термінового придбання будь-яких матеріалів (наприклад для усунення аварійної ситуації саме) і тоді, для економії часу на безготівковий розрахунок, приймається рішення про використання готівкових коштів. Часто Малина О.В. здійснює розрахунок за власний кошт, а потім надає до бухгалтерії ОСББ «Івушка-2» Звіти про використання коштів, наданих на відрядження або у під звіт з доданими до них підтверджуючими документами і їй відшкодовуються витрачені суми.

Порядок відображення в бухгалтерському обліку придбання матеріалів (товарів, робіт, послуг) за готівкові кошти та звітування за них наведено у таблиці 2.19.

Таблиця 2.19

Бухгалтерський облік придбання матеріалів (товарів, робіт, коштів) за готівкові кошти та звітування за них на ОСББ «Івушка-2»

Зміст господарської операції	Документ	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
		Дебет	Кредит	
Звітування Малиною О.В. про витрачені кошти на сплату матеріалів від ТОВ «Епіцентр-К»	Звіт про використання коштів, наданих на відрядження або у під звіт	631 «Розрахунки з постачальниками»	372 «Розрахунки з підзвітними особами»	7240,10
Оприбуткування матеріалів від ТОВ «Епіцентр-К»	Наказ №124 від 21.10.2021р.	20 «Виробничі запаси»	631 «Розрахунки з постачальниками»	7240,10
Погашення заборгованості перед Малиною О.В.	Видатковий касовий ордер, Касова книга	372 «Розрахунки з підзвітними особами»	301 «Каса в національній валюті»	7240,10

Розрахунки за договорами цивільно правового-характеру також мають місце на ОСББ «Івушка-2». Так, ОСББ «Івушка-2» уклало договір з фізичною особою – мешканкою будинку по вул. Преображенській Скубою Л.В. (вона також є співвласницею ОСББ) про пошиття робочих жилетів для дворників на суму 1500,0 грн. Згідно вимог законодавства ОСББ «Івушка-2» оподатковує даний дохід та відображає дану господарську операцію у бухгалтерському обліку таким чином (таблиця 2.20).

Таблиця 2.20

Бухгалтерський облік придбання матеріалів (товарів, робіт, коштів) за готівкові кошти та звітування за них на ОСББ «Івушка-2»

Зміст господарської операції	Документ	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
		Дебет	Кредит	
Оприбутковано жилети	Акт приймання-передачі №1 від 19.09.2021р.	22 «Малоцінні швидкозношувані предмети»	6851 «Розрахунки за договорами ЦПХ»	1500,00
Утримано ПДФО	Відомість нарахувань, договір ЦПХ	6851 «Розрахунки за договорами ЦПХ»	641 «Розрахунки за податками»	270,00
Утримано військовий збір	Відомість нарахувань, договір ЦПХ	6851 «Розрахунки за договорами ЦПХ»	641 «Розрахунки за податками»	22,50
Виплачений дохід Скубі Л.В.	Видатковий касовий ордер, Касова книга	6851 «Розрахунки за договорами ЦПХ»	301 «Каса в національній валюті»	1525,50
Нараховано ЄСВ з доходу, виплаченого Скубі Л.В.	Відомість нарахувань	94 «Інші витрати операційної діяльності»	651 «Розрахунки за пенсійним забезпеченням»	330,00

Як видно з даних таблиці 2.20, ОСББ «Івушка-2» на рахунок 22 «Малоцінні і швидкозношувані предмети» відносить суму 1500,0 грн. Проте, оскільки ОСББ «Івушка-2» сплатило єдиний соціальний внесок за виплачений Скубі Л.В. дохід, його також можна віднести до первісної вартості жилетів, а вже потім – при списання віднести на витратні рахунки. Даний недолік викривлює первісну вартість малоцінних швидкозношуваних предметів, проте не впливає на фінансовий результат.

Також, на ОСББ «Івушка-2» згідно затвердженого загальними зборами співвласників штатного розпису працює 5 осіб: Голова Правління Малина О.В., бухгалтер Соколова Ю.І., прибиральниця Кошарова В.Л., двірники Юхименко А.Д. та Юхименко А.Д. На підставі відомості нарахування заробітної плати, наведеної у таблиці 2.20., дослідимо порядок відображення в обліку розрахунків з працівникам по заробітній платі (таблиця 2.21). відомість сформована на основі додатку Л.

Таблиця 2.21

Відомість нарахування заробітної плати та здійснення утримань з неї
на ОСББ «Івушка-2» за 1 квартал 2021 року у розрізі місяців

ПІБ	Нарахована заробітна плата	Утримання із заробітної плати		Заробітна плата до видачі	Єдиний соціальний внесок
		Податок на доходи фізичних осіб	Військовий збір		
Січень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50	5232,50	1430,00
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00	4991,00	1364,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50	3622,50	378,45
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50	3622,50	378,45
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50	4105,50	1122,00
Разом за січень	26800,00	4824,00	402,00	21574,00	4870,90
Лютий 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50	5232,50	1430,00
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00	4991,00	1364,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50	3622,50	378,45
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50	3622,50	378,45
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50	4105,50	1122,00
Разом за лютий	26800,00	4824,00	402,00	21574,00	4870,90
Березень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50	5232,50	1430,00
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00	4991,00	1364,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50	3622,50	378,45
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50	3622,50	378,45
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50	4105,50	1122,00
Разом за березень	26800,00	4824,00	402,00	21574,00	4870,90
Разом за I квартал	80400,00	14472,00	1206,00	64722,00	14612,70

Слід підкреслити, що двірники – Юхименко А.Д. та Юхименко К.Д. є посвідчення про встановлення інвалідності, а тому ставки єдиного

соціального внеску до їх заробітної плати встановлена згідно законодавства на рівні 8,41%.

Таблиця 2.22

Бухгалтерський облік розрахунків з працівниками
з оплати праці на ОСББ «Івушка-2» у січні 2021 року

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Нарахована заробітна плата Малині О.В.	81 «Витрат на оплату праці»	661 «Розрахунки з оплати праці»	6500,00
Нарахована заробітна плата Соколовій Ю.І.	81 «Витрат на оплату праці»	661 «Розрахунки з оплати праці»	6200,00
Нарахована заробітна плата Юхименко К.Д.	81 «Витрат на оплату праці»	661 «Розрахунки з оплати праці»	4500,00
Нарахована заробітна плата Юхименко А.Д.	81 «Витрат на оплату праці»	661 «Розрахунки з оплати праці»	4500,00
Нарахована заробітна плата Кошаровій В.Л.	81 «Витрат на оплату праці»	661 «Розрахунки з оплати праці»	5100,00
Нараховано єдиний соціальний внесок за січень 2021 року	821 «Відрахування на соціальні заходи»	651 «Розрахунки за пенсійним забезпеченням»	4870,90
Утримано податок на доходи фізичних осіб із заробітної плати Малини О.В.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (ПДФО)	1170,00
Утримано податок на доходи фізичних осіб із заробітної плати Соколової Ю.І.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (ПДФО)	1116,00
Утримано податок на доходи фізичних осіб із заробітної плати Юхименка К.Д.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (ПДФО)	810,00
Утримано податок на доходи фізичних осіб із заробітної плати Юхименка А.Д.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (ПДФО)	810,00
Утримано податок на доходи фізичних осіб із заробітної плати Кошарової В.Л.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (ПДФО)	918,00
Утримано військовий збір із заробітної плати Малини О.В.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (військовий збір)	97,50
Утримано військовий збір із заробітної плати Соколової Ю.І.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (військовий збір)	93,00
Утримано військовий збір із заробітної плати Юхименка К.Д.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (військовий збір)	67,50
Утримано військовий збір із заробітної плати Юхименка А.Д.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (військовий збір)	67,50

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення		Сума, грн.
	Дебет	Кредит	
Утримано військовий збір із заробітної плати Кошарової В.Л.	661 «Розрахунки з оплати праці»	641 «Розрахунки за податками» (військовий збір)	76,50
Виплачена заробітна плата Малині О.В.	661 «Розрахунки з оплати праці»	311 Поточний рахунок»	5232,50
Виплачена заробітна плата Соколовій Ю.І.	661 «Розрахунки з оплати праці»	311 Поточний рахунок»	4991,00
Виплачена заробітна плата Юхименко К.Д.	661 «Розрахунки з оплати праці»	311 Поточний рахунок»	3622,50
Виплачена заробітна плата Юхименко А.Д.	661 «Розрахунки з оплати праці»	311 Поточний рахунок»	3622,50
Виплачена заробітна плата Кошаровій В.Л.	661 «Розрахунки з оплати праці»	311 Поточний рахунок»	4105,50
Перераховано до бюджету податок на доходи фізичних осіб	641 «Розрахунки за податками» (ПДФО)	311 Поточний рахунок»	4824,00
Перераховано до бюджету військовий збір	641 «Розрахунки за податками» (військовий збір)	311 Поточний рахунок»	402,00
Перераховано до бюджету єдиний соціальний внесок	651 «Розрахунки за пенсійним забезпеченням»	311 Поточний рахунок»	4870,90

Як видно із даних додатку К, ОСББ «Івушка-2» не містить залишку за рахунками виробничих запасів. Це пов'язано з тим, що будь-які матеріали об'єднання закуповує у міру необхідності, а тому і не накопичує їх. Саме тому їх вартість на підставі актів списання відноситься на рахунок 81 «Матеріальні витрати» у місяці придбання.

Рахунок 48 «Цільове фінансування» закривається бухгалтерськими проведеннями, наведеними у таблиці 2.23. Такі списання проводяться щомісячно, що формує фінансовий результат.

Таблиця 2.23

Порядок закриття рахунку 48 «Цільове фінансування»
у розрізі субрахунків на ОСББ «Івушка-2»

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення	
	Дебет	Кредит
Нарахування квартплати співвласників	377.1 «Розрахунки зі співвласниками»	48.1 «Цільові внески співвласників»
Надходження асигнувань з бюджету на погашення субсидій	311 «Поточний рахунок»	48.2 «Субсидії»

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення	
	Дебет	Кредит
Надходження асигнувань з бюджету на погашення пільг мешканців	311 «Поточний рахунок»	48.3 «Відшкодування пільг»
Списання на доходи операційної діяльності квартирної плати співвласників	48.1 «Цільові внески співвласників»	719 «Інші доходи від операційної діяльності»
Списання на доходи операційної діяльності субсидій	48.2 «Субсидії»	719 «Інші доходи від операційної діяльності»
Списання на доходи операційної діяльності пільг	48.3 «Відшкодування пільг»	719 «Інші доходи від операційної діяльності»

У таблиці 2.24 представлено порядок закриття витратних рахунків.

Таблиця 2.24

Порядок закриття рахунків з обліку витрат на ОСББ «Івушка-2»

Зміст господарської операції	Бухгалтерське проведення	
	Дебет	Кредит
Списання на фінансовий результат матеріальних витрат	79 «Фінансові результати»	80 «Матеріальні витрати»
Списання на фінансовий результат витрат на оплату праці	79 «Фінансові результати»	81 «Витрати на оплату праці»
Списання на фінансовий результат витрат на соціальні заходи	79 «Фінансові результати»	82 «Відрахування на соціальні заходи»
Списання на фінансовий результат інших операційних витрат	79 «Фінансові результати»	84 «Інші операційні витрати»
Списання на фінансовий результат інших витрат операційної діяльності	79 «Фінансові результати»	94 «Інші витрати операційної діяльності»

Кінцевим, узагальнюючим документом бухгалтерського обліку на ОСББ «Івушка-2» є оборотно-сальдовий баланс, який формується у програмі «ОСББ-online». Саме на основі нього складається Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової установи (додаток М). Як було зазначено у пункті 2.1 кваліфікаційної випускної роботи ОСББ «Івушка-2» включено до Реєстру неприбуткових установ (додаток Б). У додатку К представлено оборотно-сальдовий баланс досліджуваної установи за 2020 рік.

Залишок за рахунком 48.1 «Цільові внески співвласників» вказує на наявність дебіторської або кредиторської заборгованості за розрахунками співвласників по квартирній платі. Так, станом на кінець 2020 року

заборгованість співвласників за внесками на оплату послуг з утримання будинку та прибудинкової території становила 43627,08 грн. Необхідно звернути увагу на те, що така ж сума заборгованість одночасно обліковується у вигляді дебетового сальдо за рахунком 377.1 «Розрахунки зі співвласниками».

Також на ОСББ «Івушка-2» сформована кредиторська заборгованість за рахунком 372 «Розрахунки з підзвітними особам» у сумі 2261,78 грн. – це заборгованість Малині О.В. за придбані нею за власні кошти матеріали для ремонту водопровідних труб у підвалі у будинку на вул. Преображенській.

За результатами 2020 року у підприємства сформовано фінансовий результат у вигляді прибутку розміром 8239,91 грн. Оскільки досліджувана установа не є прибутковою установою, такий прибуток розглядається як перевищення кошторисних доходів над витратами – тобто за певними статтями витрат відбулась економія.

2.4. Оподаткування діяльності досліджуваного об'єднання

ОСББ «Івушка-2» є податковим агентом зі сплати таких податків, зборів, обов'язкових платежів: податок на доходи фізичних осіб, військовий збір та єдиний соціальний внесок. Оскільки об'єднання включене до Реєстру неприбуткових установ та організацій за ознакою неприбутковості 0043 «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників житлових будинків», більше ніяких податків воно не сплачує.

У таблиці 2.25 представлено порядок здійснення утримань із заробітної плати штатних працівників ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік у розрізі місяців.

Таблиця 2.25

Порядок обчислення податків та зборів, пов'язаних з виплатою заробітної плати на ОСББ «Івушка-2» за 9 місяців 2021 року

ПІБ	Нарахована заробітна плата	Утримання із заробітної плати	
		Податок на доходи фізичних осіб	Військовий збір
Січень 2021 року			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
Разом за січень	26800,00	4824,00	402,00
Лютий 2021 року			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
Разом за лютий	26800,00	4824,00	402,00
Березень 2021 року			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
Разом за березень	26800,00	4824,00	402,00
Квітень 2021 року			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
Разом за квітень	26800,00	4824,00	402,00
Травень 2021 року			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
Разом за травень	26800,00	4824,00	402,00
Червень 2021 року			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50

ПІБ	Нарахована	Утримання із заробітної плати	
<i>Разом за червень</i>	<i>26800,00</i>	<i>4824,00</i>	<i>402,00</i>
<i>Липень 2021 року</i>			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
<i>Разом за липень</i>	<i>26800,00</i>	<i>4824,00</i>	<i>402,00</i>
<i>Серпень 2021 року</i>			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
<i>Разом за серпень</i>	<i>26800,00</i>	<i>4824,00</i>	<i>402,00</i>
<i>Вересень 2021 року</i>			
Малина О.В.	6500,00	1170,00	97,50
Соколова Ю.І.	6200,00	1116,00	93,00
Юхименко К.Д.	4500,00	810,00	67,50
Юхименко А.Д.	4500,00	810,00	67,50
Кошарова В.Л.	5100,00	918,00	76,50
<i>Разом за вересень</i>	<i>26800,00</i>	<i>4824,00</i>	<i>402,00</i>

Отже, як видно з даних таблиці 2.25 ОСББ «Івушка-2» обчислювало податок на доходи фізичних осіб за ставкою 18%, а військовий збір за ставкою 1,5%. Податкова соціальна пільга не застосовувалась, оскільки дохід був більший за гранично встановлений розмір, до якого може бути застосована податкова соціальна пільга (3180,0 грн.).

Так, наприклад, податок на доходи фізичних осіб в досліджуваній установі обчислювався так:

- із заробітної плати Голови Правління Малині О.В.: 6500,0 грн. * 18% = 1170,0 грн.;
- із заробітної плати бухгалтера Соколової Ю.І.: 6200,0 грн. * 18% = 1116,0 грн.;
- із заробітної плати двірника Юхименка К.Д.: 4500,0 грн. * 18% = 810,0 грн.;
- із заробітної плати двірника Юхименка А.Д.: 4500,0 грн. * 18% = 810,0 грн.;

- із заробітної плати прибиральниці під'їздів та сходових клітин Кошарової В.Л.: 5100,0 грн. * 18% = 918,0 грн.

Військовий збір із заробітної плати працівників ОСББ «Івушка-2» розраховувався таким чином:

- із заробітної плати Голови Правління Малині О.В.: 6500,0 грн. * 1,5% = 97,50 грн.;
- із заробітної плати бухгалтера Соколової Ю.І.: 6200,0 грн. * 1,5% = 93,00 грн.;
- із заробітної плати двірника Юхименка К.Д.: 4500,0 грн. * 1,5% = 67,50 грн.;
- із заробітної плати двірника Юхименка А.Д.: 4500,0 грн. * 1,5% = 67,50 грн.;
- із заробітної плати прибиральниці під'їздів та сходових клітин Кошарової В.Л.: 5100,0 грн. * 1,5% = 76,50 грн.

Крім того, досліджуване об'єднання здійснює обчислення єдиного соціального внеску на фонд оплати праці штатних працівників. У таблиці 2.26 представлено порядок розрахунку єдиного соціального внеску із фонду плати праці штатних працівників ОСББ «Івушка-2» за 9 місяців 2021 року.

Таблиця 2.26

Порядок розрахунку єдиного соціального внеску із фонду плати праці штатних працівників ОСББ «Івушка-2» за 9 місяців 2021 року

ПІБ	Нарахована заробітна плата	Єдиний соціальний внесок		Різниця між мінімальною заробітною платою та фактично нарахованою	Доплата до ЄСВ
		за ставкою 22%	за ставкою 8,41% (по інвалідам)		
Січень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
Разом за січень	26800,00	4870,90	756,90	900,00	198,00

ПІБ	Нарахована заробітна плата	Єдиний соціальний внесок		Різниця між мінімальною заробітною платою та	Доплата до ЄСВ
Лютий 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
Разом за лютий	26800,00	4870,90	756,90	900,00	198,00
Березень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
Разом за березень	26800,00	4870,90	756,90	900,00	198,00
Квітень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
Разом за квітень	26800,00	4870,90	756,90	900,00	198,00
Травень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
Разом за травень	26800,00	4870,90	756,90	900,00	198,00
Червень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
Разом за червень	26800,00	4870,90	756,90	900,00	198,00
Липень 2021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
Разом за липень	26800,00	4870,90	756,90	900,00	198,00
Серпень 21021 року					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-

ПІБ	Нарахована заробітна плата	Єдиний соціальний внесок		Різниця між мінімальною заробітною платою та	Доплата до ЄСВ
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
<i>Разом за серпень</i>	<i>26800,00</i>	<i>4870,90</i>	<i>756,90</i>	<i>900,00</i>	<i>198,00</i>
<i>Вересень 2021 року</i>					
Малина О.В.	6500,00	1430,00	-	-	-
Соколова Ю.І.	6200,00	1364,00	-	-	-
Юхименко К.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Юхименко А.Д.	4500,00	-	378,45	-	-
Кошарова В.Л.	5100,00	1122,00	-	900,00	198,00
<i>Разом за вересень</i>	<i>26800,00</i>	<i>4870,90</i>	<i>756,90</i>	<i>900,00</i>	<i>198,00</i>

Як видно з даних таблиці 2.26 на ОСББ «Івушка-2» застосовується дві ставки єдиного соціального внеску: 22% та 8,41%. Оскільки двірники Юхименко К.Д. та Юхименко А.Д. є інвалідами, то відповідно до вимог законодавства до них застосовується зменшена ставка – 8,41%.

Також досліджуване об'єднання, на виконання вимог законодавства здійснює доплату ЄСВ до відповідного мінімального розміру ЄСВ. Це відбувається по заробітній платі прибиральниці Кошарової Л.В., яка працює на умовах неповного робочого дня і розмір її заробітної плати нижче мінімальної. Тому, щомісяця ОСББ «Івушка-2» здійснює доплату по ній у сумі 198,0 грн.

За зазначеними вище податками та зборами ОСББ «Івушка-2» звітує щоквартально шляхом формування та подання Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків-фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску (додаток Л).

Також з метою підтвердження свого статусу, як неприбуткової установи, ОСББ «Івушка-2» подає щороку Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації (додаток М).

Як видно з даних Звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік доходи

неприбуткової організації (рядок 1 Звіту) становлять 513080 грн., що дорівнює видаткам у розмірі 513080,0 грн. (рядок 2 Звіту).

2.5. Контроль діяльності ОСББ «Івушка-2»

Діяльність ОСББ підлягає контролю зовнішніми та внутрішніми органами. Суб'єктами зовнішнього контролю за діяльністю ОСББ є: Державна податкова служба у частині нарахування та сплати у ролі податкового агента; Державна служба України з питань праці щодо дотримання роботодавцем трудового законодавства; Державна аудиторська служба України у випадку отримання об'єднаннями будь-яких бюджетних асигнувань; Управління соціального захисту населення у частині правильності нарахування та застосування пільг та субсидій. Також існують органи технічного контролю, проте вони не уповноважені перевіряти фінансово-господарські операції ОСББ.

Наявність внутрішнього контролю на ОСББ передбачена у Законі України «Про об'єднання співвласників житлового будинку» та закріплена у Статуті ОСББ «Івушка-2» (додаток В). Поточний же господарський контроль здійснює Правління об'єднання на чолі з Головою, яке періодично звітує перед зборами співвласників.

Так, на ОСББ «Івушка-2» один раз на рік проводиться ревізія фінансово-господарської діяльності, висновок про результати якої потім доводиться до відома співвласників будинку на загальних зборах. Нижче наведено Акт ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік.

Акт ревізії фінансово-господарської діяльності ОСББ «ІВУШКА - 2» за період із 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року

м. Кротовицький

9 червня 2021 року

Ревізійною комісією ОСББ «ІВУШКА - 2» (далі – ОСББ) у складі:

Голови комісії – Фоміної Т.В.

Членів комісії: Сазанович С.М., Міцук О.О., Скуба М.В., Ковальчук І.І., Пінковський В.Д., Єсауленко В.І. із відома та в присутності Голови правління ОСББ –

Малини О.В. і бухгалтера Соколової Ю.І. проведено ревізію фінансово-господарської діяльності ОСББ за період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року.

Для проведення ревізії були представлені такі документи:

- протоколи загальних зборів ОСББ за період перевірки;
- протоколи засідання Правління ОСББ за період перевірки;
- накази по особовому складу ОСББ за період перевірки;
- укладені ОСББ договори за період перевірки, у т.ч. договори цивільно-правового характеру;
- фінансова звітність, подана до державних контролюючих органів (Державна податкова служба, Управління соціального захисту населення виконавчого комітету Подільського району у м. Кропивницький, державне управління статистики);
- бухгалтерські документи (оборотно-сальдова відомість, звіти про використання коштів, наданих на відрядження та у під звіт та підтверджуючі документи до них; витиски установи банку; відомості про облік щомісячних нарахувань; відомості про суми перерахованих субсидій; відомості про нарахування заробітної плати та утриманих з них податків; прибуткові накладні на отримання товарно-матеріальних цінностей; акти виконаних робіт; рахунки-фактури).

Відповідальність за достовірність, повноту та реальність наданих для перевірки документів несе керівництво ОСББ «ІВУШКА - 2».

Під час ревізії встановлено наступне:

Господарська діяльність

Проведені установчі збори ОСББ і засідань Правління оформлені у вигляді протоколів, які належним чином пронумеровані, проіншуровані та забезпечене їх належне зберігання.

Головою правління та Правлінням ОСББ виконані прийняті на загальних зборах ОСББ та на засіданнях Правління рішення.

Фінансова діяльність

Протягом 2020 року ОСББ «ІВУШКА - 2» використовувало поточний рахунок №3260027376 у ПАТ «ПУМБ», який протягом поточного року використовувався для оплати платежів співвласниками, надходження субсидій та пільг, розрахунків із постачальниками послуг, нарахування заробітної плати, обов'язкових податків та платежів, підзвітних сум тощо.

Станом на 01 січня 2020 року залишок коштів на рахунку становить **6978,62 грн.**; на корпоративному картковому рахунку – **0,0 грн.** Станом на 31 грудня 2020 року залишок коштів на поточному банківському рахунку становив **1029,63 грн.**; на корпоративному картковому рахунку – **0,00 грн.**

За період ревізії надійшло на банківський рахунок коштів у сумі **494852,19 грн.**, саме:

- від співвласників квартир – **475240,04 грн.**;
- відшкодування субсидій із державного бюджету – **3516,52 грн.**
- відшкодування пільг із державного бюджету – **14149,73 грн.**;
- благодійні внески – **1400,00 грн.**;
- повернення помилково перерахованих коштів – **406,50 грн.**;
- проценти банку згідно договору розрахунково-касового обслуговування – **139,40 грн.**

За період ревізії перераховано коштів із поточного рахунка **500801,18 грн.**, а саме:

- постачальникам послуг **14725,04** грн., у тому числі: ПАТ «Кіровоградобленерго» – 6217,68 грн.; ТОВ «Екостайл» – 513,36 грн.; КП «Аварійно-диспетчерська служба» – 930,0 грн.; обслуговування димовентиляційних каналів – 5400,00 грн.; обслуговування програми «ОСББ-онлайн» для ведення бухгалтерського обліку – 1664,0 грн.;
- на виплату заробітної плати **209522,24** грн.;
- податки та збори, пов'язані з нарахуванням та виплатою заробітної плати **124714,53** грн., у т.ч. єдиний внесок на державне соціальне страхування (22%) – 75005,84 грн.; податок на доходи фізичних осіб (18%) – 44816,39 грн.; військовий збір (1,5%) – 4885,80 грн. (слід зазначити, що у складі даної статті витрат не врахована сума, яка була повернута на поточний рахунок у зв'язку з перерахуванням коштів на страї рахунки зі сплати податків та зборів у сумі 12278,50 грн.);
- на корпоративний картковий рахунок для господарських потреб та розрахунку за договорами цивільно-правового характеру – **106900,0** грн.;
- на придбання матеріалів для господарських потреб та виконання ремонтів – **41486,39** грн.;
- оплата розрахунково-касового обслуговування – **3046,48** грн.;
- повернення помилково перерахованих коштів – **406,5** грн.

У таблиці 1 наведено розшифровку надходжень на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА - 2» за 2020 рік у розрізі місяців. Таблиця 1 сформована на підставі даних виписок установи обслуговуючого банку за 2020 рік.

Таблиця 1

*Розшифровка надходжень коштів на поточний рахунок
ОСББ «ІВУШКА - 2» за 2019 рік у розрізі місяців (грн.)*

Місяць	Квартирна плата мешканців	Субсидія	Відшкоду- вання пільг	Повернен ня коштів від банку	Благод ійні внески	% банку згідно договору РКО	Разом
Січень	35840,59			12278,50			48119,09
Лютий	37958,55	426,26	5517,35			17,32	43919,48
Березень	39843,07	837,32	1585,48			80,00	42345,87
Квітень	34643,46	443,69	2279,50			42,08	37408,73
Травень	41170,66	664,19	1442,25				43277,1
Червень	38348,07		524,58				38872,65
Липень	46766,90	148,09	398,48	200,00	200,00		47713,47
Серпень	33080,49	240,11	236,86		200,00		33757,46
Вересень	39456,42	69,29	299,00		400,00		40224,71
Жовтень	39381,21	28,85	283,8	206,50	600,00		40500,36
Листопа д	46417,45	419,54	688,13				47525,12
Грудень	42333,17	239,18	894,30				43466,65
Разом	475240,04	3516,52	14149,73	12685	1400	139,4	507130,6 9
Питома вага	93,71	0,69	2,79	2,50	0,28	0,03	100

Як видно з таблиці 1, найбільша питома вага надходжень на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році належить квартплаті мешканців – 93,71%.

У таблиці 2 наведено розшифровку витрачання коштів з поточного рахунку ОСББ «ІВУШКА - 2» за 2020 рік у розрізі місяців. Таблиця 2 сформована на підставі даних витисок установи обслуговуючого банку за 2020 рік.

Таблиця 2

*Розшифровка витрачання коштів з поточного рахунку
ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік у розрізі місяців (грн.)*

Місяць	Електроенергія	Вивіз сміття	Заробітна плата	Податки та збори по з/п	Перерахування на корпоративну картку	Придбання матеріалів	Банківське обслуговування	Аварійно-диспетчерська служба	Обслуговування вентиляційних каналів	Обслуговування програми "ОСББ-онлайн"	Повернення помилково зарахованих сум	Всього витрачання
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	13	14
Січень	848,40		9400,00	35696,72	3300,00	479,62	199,25			416,0		50339,99
Лютий	700,56		20110,56	16317,68	3300,00	156,98	219,31			104,0		40909,09
Березень	609,84		9400,00	2850,00	22000,00	13258,74	384,00			104,0		48606,58
Квітень	520,80	513,36	14755,28	10586,30	7300,00	1074,88	208,36			104,0		35062,98
Травень	423,36		14755,28	8580,13	14100,00	4779,58	179,53			104,0		42921,88
Червень	388,08		5355,28	2882,55	15400,00	13023,76	302,28	465,0	2400,0			40216,95
Липень	364,56		14655,28	8580,13	14900,00	5366,88	265,03			208,0	200	44539,88
Серпень	400,00		14855,28	8607,13	12300,00		246,53			104,0		36512,94
Вересень	359,36		22155,28	10606,13	300,00	151,20	215,03		3000,0	104,0		36891
Жовтень	450,24		22110,56	17396,00	1800,00		146,06			104,0		42006,86
Листопад	544,32		15761,52	10229,76	9200,00	1280,54	323,81				206,5	37546,45
Грудень	608,16		46207,92	4660,50	3000,00	1914,21	357,29	465,0		312,0		57525,08
Разом	6217,68	513,36	209522,2	136993,0	106900	41486,39	3046,48	930	5400	1664	406,5	513079,7
Питома вага, у %	1,21	0,10	40,84	26,70	20,83	8,09	0,59	0,18	1,05	0,32	0,08	100,00

За даними таблиці 2 видно, що найбільша питома вага витрачання коштів з поточного рахунку ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році належала витратам на заробітну плату (40,84%), податкам і зборам, пов'язаним з її нарахуванням та виплатою (26,70%), а також перерахування на корпоративну картку (20,83%).

Згідно розшифровки напрямків витрачання з'ясовано, що суттєва сума перераховувалась на корпоративну картку – 106900,0 грн. (це становить 20,83% від загальної величини витрачання з поточного рахунку у 2020 році). Тому, з метою контролю за витрачанням готівки, у таблиці 3 наведено розшифровку витрачання готівкових коштів, які знімалися з корпоративної картки для оплати різних видів товарів, робіт, послуг.

Таблиця 3 побудована на підставі витисок обслуговуючої установи банку за корпоративним рахунком (№2605915904, відкритим в ПАТ «ПУМБ») у частині зняття готівки, а у частині витрачання готівки – на підставі первинних документів, актів виконаних робіт, договорів ЦПХ, рахунків-фактур тощо.

Таблиця 3

Розшифровка товарів, робіт, послуг, оплата за які здійснювалась готівковими коштами, на ОСББ «ІВУШКА - 2» за 2020 рік

Напрямок витрачання	Сума, грн.
Витрачено на господарські потреби	
Канцелярські товари	2789,79
Витратні матеріали для прибиральниці сходових клітин	297,92
Витратні матеріали для сантехніка	266,17
Будівельні матеріали (цемент, керосин, газ)	1515,48
Плата за телефон	1802,98
Витратні матеріали для електрика	3371,80
Приймання сміття на полігоні	91,49
Ремонт оргтехніки	85,75
Покос трави (ФОП Громадський В.В.)	10500,00
Вивіз великогабаритного сміття (ФОП Міненко Д.А.)	13300,00
Прибирання чердаків Преображенська 107 та Робоча 2 (ФОП Міненко Д.А.)	4200,00
Ремонт м'якого шару покрівлі будинків Преображенська 107 та Робоча 2 (ФОП Міненко Д.А.)	11700,00
Зварювальні роботи (ФОП Громадський В.В.)	12800,00
Капітальний ремонт електричної мережі у будинках Робоча 2 (Громадський В.В.)	44600,00
Разом за 2020 рік	107321,38

Згідно даних документів з'ясовано, що готівкових коштів витрачено більше, ніж перераховано на корпоративну картку. Малина О.В. здійснювала придбання за власні кошти, у результаті чого у ОСББ «ІВУШКА - 2» перед нею сформувалась кредиторська заборгованість у сумі 421,38 грн. за 2020 рік. З урахуванням заборгованості на початок 2020 року, кредиторська заборгованість перед Малиною О.В. на кінець 2020 року становила 2261,78 грн.

Оцінка облікової політики

На ОСББ затверджено наказ про облікову політику, який відповідає Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-ХІV від 16.07.1999 р., Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій та Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств і організацій, затвердженої наказом Міністерства фінансів України № 291 від 30.11.1999 р.

Оперативний, аналітичний та фінансовий облік ведеться комп'ютеризовано із застосуванням бухгалтерської програми «ОСББ – online». Кінцевим документом з бухгалтерського обліку є оборотно-сальдова відомість, на підставі інформації з якої формується фінансова, статистична та податкова звітність.

Банківські операції

Банківські операції за рахунком підтверджені відповідними документами: виписками банку, копіями платіжних доручень (в електронному вигляді), рахунками на оплату, чеками, квитанціями. Ведеться реєстрація платіжних доручень. Порушень не виявлено.

Стан кредиторської заборгованості за розрахунками

Станом на 31 грудня 2020 року з усіма постачальниками проведено звірку розрахунків, що підтверджено актами звірок (підлягали перевірці). Заборгованість ОСББ «ІВУШКА - 2» перед постачальниками відсутня.

Кредиторська заборгованість за рахунком 372 «Розрахунки з підзвітними особами» перед Малина О.В. станом на 31 грудня 2020 року становила **2261,78** грн.

Перевірено порядок ведення бухгалтерського обліку розрахунків з постачальниками та кредиторської заборгованості. Порушень не виявлено.

Стан дебіторської заборгованості

за розрахунками зі співвласниками квартир та нежитлових приміщень

Дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2020 року становила **44593,01** грн. яка повністю сформована із заборгованості співвласників квартир та нежитлових приміщень. Також рахується дебіторська заборгованість на 31 грудня 2020 року зі сплати ЄСВ розміром **8505,96** грн. Основна частина даної заборгованості має поточний характер.

Субсидії та пільги

На кінець 2020 році кількість субсидіантів становила 7 осіб, а 13 співвласників ОСББ «ІВУШКА - 2» на кінець звітнього року користуються пільгами.

Дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2020 рік з виплати субсидій становить **239,18** грн., а з відшкодування пільг – **726,75** грн.

При перевірці документального оформлення субсидій та пільг, а також відображення їх бухгалтерського обліку порушень не виявлено.

Слід зазначити, що відшкодування з державного бюджету сум нарахованих субсидій та пільг здійснюється із затримками. Згідно даних витисок банків з'ясовано, що відшкодування субсидій та пільг відбувається із затримкою в 1 місяць.

У таблиці 4 узагальнено інформацію про повноту і своєчасність надходження субсидій на ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців.

Таблиця 4

Інформація про повноту і своєчасність надходження субсидій на ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців

Місяць	Заборгованість по субсидії станом на початок року, грн.	Нарахована субсидія, грн.	Фактично отримана, грн.	Дата отримання субсидії	Заборгованість по субсидії станом на кінець звітнього місяця, грн.
Січень	0,00	426,26	0		426,26
Лютий		837,32	426,26	18.02.2020	837,32
Березень		443,69	837,32	19.03.2020	443,69
Квітень		664,19	443,69	16.04.2020	664,19
Травень		0	664,19	18.05.2020	0
Червень		148,09	0		148,09
Липень		240,11	148,09	17.07.2020	240,11
Серпень		69,29	240,11	17.08.2020	69,29
Вересень		28,85	69,29	18.09.2020	28,85
Жовтень		419,54	28,85	16.10.2020	419,54
Листопад		239,18	419,54	17.11.2020	239,18

Місяць	Заборгованість по субсидії станом на початок року, грн.	Нарахована субсидія, грн.	Фактично отримана, грн.	Дата отримання субсидії	Заборгованість по субсидії станом на кінець звітнього місяця, грн.
<i>Грудень</i>		239,18	239,18	17.12.2020	239,18
Разом за 2020 рік	0,00	3755,70	3516,52		239,18

За 2020 рік заборгованість із виплати субсидії становить **239,18 грн.** Як видно з даних таблиці 4, субсидії не перераховуються «місяць-в-місяць».

Подібна тенденція зберігається й щодо виплати пільг.

У таблиці 5 узагальнено інформацію про повноту і своєчасність надходження відшкодування пільг на ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців.

Таблиця 5

Інформація про повноту і своєчасність надходження пільг на ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців

Місяць	Заборгованість по пільгам станом на початок року, грн.	Нараховані пільги, грн.	Фактично отримана, грн.	Дата отримання пільги	Заборгованість по пільгам станом на кінець звітнього місяця, грн.
<i>Січень</i>	0	5517,35			5517,35
<i>Лютий</i>		1585,48	5517,35	18.02.2020	1585,48
<i>Березень</i>		2279,50	1585,48	18.03.2020	2279,50
<i>Квітень</i>		1442,25	2279,50	16.04.2020	1442,25
<i>Травень</i>		524,58	1442,25	18.05.2020	524,58
<i>Червень</i>		398,48	524,58	19.06.2020	398,48
<i>Липень</i>		236,86	398,48	17.07.2020	236,86
<i>Серпень</i>		299,00	236,86	17.08.2020	299,00
<i>Вересень</i>		283,80	299,00	18.09.2020	283,80
<i>Жовтень</i>		688,13	283,80	16.10.2020	688,13
<i>Листопад</i>		894,30	688,13	17.11.2020	894,30
<i>Грудень</i>		726,75	894,30	18.12.2020	726,75
Разом за рік	0	14876,48	14149,73		726,75

Заборгованість із відшкодування пільг станом на кінець 2020 року становить **726,75 грн.**

Перевірено порядок ведення бухгалтерського обліку розрахунків зі співвласниками квартир та нежитлових приміщень та стану дебіторської заборгованості. Порушень не виявлено.

Податки та обов'язкові платежі

Станом на 31 грудня 2020 року кредиторська заборгованість за податками, зборами та обов'язковими платежами відсутня. Звітність до державних контролюючих органів щодо податків, зборів, обов'язкових платежів, а також до органів статистики надається у строки, передбачені законодавством України.

При перевірці порядку складання податкової, фінансової та статистичної звітності порушень не виявлено.

Облік товарно-матеріальних цінностей

В ОСББ облік товарно-матеріальних цінностей ведеться у кількісному та вартісному виразі. Товарно-матеріальні цінності ОСББ складаються з виробничих запасів та на балансі відсутні станом на кінець 2020 року через повне їх використання. Акти списання підлягали перевірці. Порушень не виявлено. Аналітичний облік за рахунком 20 «Виробничі запаси» (відкриття субрахунків) не ведеться. Списання товарно-матеріальних цінностей відбувається за методом списання запасів FIFO. Для списання товарно-матеріальних цінностей на ОСББ створено комісію у складі: Малини О.В., Кошарової В.І., Ушакової І.С., які затверджені наказом.

Оцінка ефективності та обґрунтованості використання фінансових ресурсів

У таблиці 6 проведено аналіз надходжень на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА - 2» у порівнянні із запланованими кошторисом на 2020 рік.

Таблиця 6

Аналіз надходжень на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА - 2» від квартплати мешканців, субсидії та пільг за період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року у розрізі місяців

Місяць	Сума згідно кошторису, грн.	Сума фактична, грн.	Різниця, грн. («-» - недофінансування; «+» - перевищення фактичних надходжень над плановими)
Січень	41330,75	48119,09	6788,34
Лютий	41330,75	43919,48	2588,73
Березень	41330,75	42345,87	1015,12
Квітень	41330,75	37408,73	-3922,02
Травень	41330,75	43277,10	1946,35
Червень	41330,75	38872,65	-2458,10
Липень	41330,75	47513,47	6182,72
Серпень	41330,75	33757,46	-7573,29
Вересень	41330,75	40024,71	-1306,04
Жовтень	41330,75	40300,36	-1030,39
Листопад	41330,75	48125,12	6794,37
Грудень	41330,75	43466,65	2135,90
Разом	495969,00	507130,69	11161,69

Отже, як видно з даних таблиці 15, фактична сума надходжень більше від запланованих кошторисом на **11161,69** грн. Це пов'язано з погашення заборгованості за минулий 2019 рік. Із незапланованих коштів, що надійшли на поточний рахунок ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році було отримання благодійної допомоги у сумі 1400,0 грн.

Оцінка ефективності та обґрунтованості використання фінансових ресурсів здійснювалась шляхом аналізу планових витрат за кошторисом 2020 року згідно діючого тарифу – 4,6353 грн./кв.м. Дані про такий аналіз наведено у таблиці 7.

Таблиця 7

Оцінка ефективності та обґрунтованості використання фінансових ресурсів
за період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року

№ за статтею кошторису	Стаття витрат	Сума згідно кошторису, грн.	Сума фактична за даними виписок банку, грн.	Різниця, грн. («-» - економія; «+» - перевитрачання)
1	Електропостачання будинку	38908,80	6217,68	-32691,12
2	Вивезення твердих побутових відходів та негабаритних відходів	55920,00	13904,85	-42015,15
3	Інвентар для обслуговування будинку	3600,00		-3600,00
4	Фонд оплати праці	231812,04	260250,00	28437,96
4.1.	Голова Правління	56261,04	62000,00	5738,96
4.2.	Бухгалтер	51591,00	58800,00	7209,00
4.3.	Двірник	60000,00	81250,00	21250,00
4.4.	Прибиральниця під'їздів	44760,00	58200,00	13440,00
4.5.	Сантехнік (за необхідності)	9600,00		-9600,00
4.6.	Електрик (за необхідності)	9600,00		-9600,00
4.7.	Податки сплачені за 2019 рік		11259,26	11259,26
4.7.	Помилково перераховані та повернуті суми податків та зборів		12278,50	
5	Єдиний соціальний внесок	50998,65	62727,34	11728,69
6	Інші адміністративні витрати			
6.1.	Послуги банку	2799,96	3046,48	246,52
6.2.	Канцелярські товари	2700,00	2928,37	228,37
6.3.	Інформаційні послуги (програмне забезпечення)	1779,00	1664,00	-115,00
6.4.	Обслуговування оргтехніки (принтер)	2850,00	85,75	-2764,25
6.5.	Телефонні та інтернет-послуги	1140,00	1802,98	662,98
6.6.	Приватизація землі	4200,00	0,00	-4200,00
6.7.	Господарські витрати на утримання будинку		547,88	547,88
6.8.	Викос трави біля будинку	5199,96	12970,97	7771,01
6.9.	Поточний ремонт покрівлі	33600,00	17356,09	-16243,91
6.10.	Чистка димовентиляційних каналів	14400,00	5400,00	-9000,00

№ за статтею кошторису	Стаття витрат	Сума згідно кошторису, грн.	Сума фактична за даними виписок банку, грн.	Різниця, грн. («-» - економія; «+» - перевитрачання)
6.11.	Ремонт фундаменту будинку	7920,00	0,00	-7920,00
6.12.	Придбання електричних лампочок	2956,80	981,00	-1975,80
6.13.	Ремонт під'їздів/оголовоків/вікон	6000,00	0,00	-6000,00
6.14.	Ремонт труб, кранів та водостічних труб (матеріали)	5000,00	30317,96	25317,96
6.15.	Усунення аварійної ситуації	0,00	930,00	930,00
6.16.	Обстеження вимірювальної техніки	0,00		0,00
6.17.	Матеріали для двірника	0,00	5297,56	5297,56
6.18.	Матеріали для прибиральниці	0,00	1274,83	1274,83
6.19.	Матеріали для ремонту електрики	0,00	4551,55	4551,55
6.20.	Матеріали для фарбування прибудинкової території	0,00		0,00
6.21.	Придбання бензокоси з комплектуючими	0,00	3925,66	3925,66
6.22.	Прибирання горниць будинків Робоча 2, Преображенська 107	0,00	4200,00	4200,00
7	Капітальний ремонт електричної мережі будинку Робоча 2	0,00	49160,30	49160,30
Разом		471785,21	513079,01	29015,30

Як видно за даними таблиці 7, загальне перевитрачання коштів ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 року склало **29015,30** грн. У цілому таке перевитрачання пов'язане із тим, що протягом 2020 року ОСББ «ІВУШКА - 2» працювало за тарифом 2018 року. Карантинні обмеження не дали змогу провести збори співвласників багатоквартирних будинків своєчасно, тому тариф 2018 року не враховував зміни у частині збільшення вартості послуг постачальниками та законодавчих змін щодо нарахування та виплати мінімальної заробітної плати.

Поряд з цим, при перевірці договорів, первинних бухгалтерських документів, виписок установи банків за поточним та корпоративним рахунком ревізійною комісією встановлено причини фактичного перевитрачання коштів ОСББ «ІВУШКА - 2» над запланованими кошторисом:

- перевитрачання фактичних витрат над запланованими становило за статтею «Фонд заробітної плати» на 28437,96 грн., що пояснюється дією тарифу 2018 року, який не передбачав збільшення розміру мінімальної заробітної плати. З цієї

ж причини спостерігається і перевищення величини податків та зборів, які обчислюються з доходів найманих працівників;

- за статтею 6.8 «Викос трави біля будинку» також виявлено перевищення фактичних витрат над передбачених кошторисом на 7771,01 грн. Це також пояснюється збільшення кількості разів викосу трави, а також підвищенням вартості витратних матеріалів на даний вид робіт;
- за статтею «69.14 «Ремонт труб, кранів та водостічних труб (матеріали)» виявлено перевищення фактичних витрат над плановими на 25317,96 грн. Кошторисом передбачалось 6000,0 грн., але фактично було проведено капітальний ремонт на суму 303127,96 грн. (документи, що підтверджують порядок формування вартості таких робіт є у наявності та підлягали перевірці);
- за статтями 6.17 «Матеріали для двірника», 6.18 «Матеріали для прибиральниці», 6.19 «Матеріали для ремонту електрики» спостерігається перевитрачання у зв'язку зі збільшенням вартості витратних матеріалів, яке не було передбачено тарифом 2018 року;
- стаття 6.21 «Придбання бензокоси з комплектуючими» взагалі не була передбачена кошторисом, але через виробничу необхідність та постійне проведення такого виду робіт було прийнято рішення про придбання бензокоси;
- стаття 6.22 «Прибирання горниць» також не була передбачена кошторисом, але виникла нагальна потреба у проведенні даного виду робіт;
- суттєве перевищення виявлено за статтею 7 «Капітальний ремонт електричної мережі будинку Робоча 2». Вартість даного ремонту становила 49160,30 грн. Документи, що підтверджують вартість проведених робіт є у наявності та підлягали перевірці.

У таблиці 8 представлено інформацію про кошти, які акумульовані до резервного фонду ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців.

Таблиця 8

Дані про кошти, акумульовані до резервного фонду та їх витрачання на
ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців

Місяць	Згідно кошторису, грн.	Фактично 0,6%- 2020р., грн	Використання коштів резервного фонду, грн.	Підстава для використання
Січень	249,66	215,04	500	ФОП Громадський В.В. Аварійні роботи по демонтажу крану для перекриття централізованого водопостачання холодної води (2 поверх 3-кімн. квартири). Зварювальні роботи з наварюванням різьби для подальшого монтажу крану перекриття централізованого водопостачання холодної води (2 поверх 3-кімн. квартири) за адресою: Робоча 2, кв. 63 (Кухня)
Лютий	249,66	263,41	900	ФОП Громадський В.В. Відновлення козирків на димовентканалах шляхом зварювання після буревію за

<i>Місяць</i>	<i>Згідно кошторису, грн.</i>	<i>Фактично 0,6%- 2020р., грн</i>	<i>Використання коштів резервного фонду, грн.</i>	<i>Підстава для використання</i>
				<i>адресою: Преображенська 107 (5 та 6 під'їзди). Ремонт м'якого шару покрівлі, пошкодженого козирками.</i>
<i>Березень</i>	<i>249,66</i>	<i>253,6</i>	<i>200</i>	<i>ФОП Громадський В.В. Часткова заміна каналізаційної труби Ø 110 у підвалі 1 Під'їзду (3-х кімн. та 1 кімн. квартири) будинку за адресою: Преображенська 107</i>
<i>Квітень</i>	<i>249,66</i>	<i>224,2</i>		
<i>Травень</i>	<i>249,66</i>	<i>259,66</i>	<i>465</i>	<i>КП "Аварійно-диспетчерська служба" Прочищення каналізаційного виходу на колодязь, проčiщення кухонного стояка за адресою: Преображенська 107, 5 Під'їзд, кв. 60</i>
<i>Червень</i>	<i>249,66</i>	<i>233,24</i>		
<i>Липень</i>	<i>249,66</i>	<i>283,88</i>		
<i>Серпень</i>	<i>249,66</i>	<i>201,34</i>		
<i>Вересень</i>	<i>249,66</i>	<i>238,95</i>		
<i>Жовтень</i>	<i>249,66</i>	<i>238,16</i>		
<i>Листопад</i>	<i>249,66</i>	<i>285,15</i>		
<i>Грудень</i>	<i>249,66</i>	<i>260,8</i>	<i>465</i>	<i>КП "Аварійно-диспетчерська служба". Прочищення каналізаційного виходу на колодязь, за адресою: вул. Преображенська, буд. 107, кв. 1</i>
			<i>450</i>	<i>ФОП Громадський В.В. Прочистка каналізації з п'ятого поверху у під'їзді 5 будинку Робоча 2 (кухонний стояк). Прочистка каналізації та ремонт каналізаційної труби в тепlopункті будинку Робоча 2</i>
<i>Разом за 2020 рік</i>	<i>2995,92</i>	<i>2957,44</i>	<i>2980</i>	

Як видно з даних таблиці 9, протягом 2020 року до резервного фонду ОСББ «ІВУШКА - 2» було акумульовано **2957,44** грн., а фактично використано на усунення аварійних та непередбачуваних обставин **2980,0** грн .

У таблиці 10 представлено інформацію про кошти, які акумульовані до фонду капітального ремонту ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців.

Таблиця 10

Дані про кошти, акумульовані до фонду капітального ремонту ОСББ «ІВУШКА - 2» у 2020 році у розрізі місяців

Місяць	Згідно кошторису, грн.	Фактично 4,03% (грн.)	Благодійні внески на ремонт	Разом фактичні надходження до ремонтного фонду	Використання коштів фонду капітального ремонту, грн.	Підстава для використання
Січень	1666,5	1444,38		1444,38		ФОП Громадський В.В. Витрати на роботи з капітального ремонту електричної мережі будинку Робоча 2
Лютий	1666,5	1769,26		1769,26	1500	
Березень	1666,5	1703,31		1703,31	14200	
Квітень	1666,5	1505,88		1505,88	5900	
Травень	1666,5	1744,07		1744,07	8000	
Червень	1666,5	1566,57		1566,57	7000	
Липень	1666,5	1906,73		1906,73	8000	
Серпень	1666,5	1352,37	200,00	1552,37		
Вересень	1666,5	1604,94	200,00	1804,94		
Жовтень	1666,5	1599,66	400,00	1999,66		
Листопад	1666,5	1915,26	600,00	2515,26		
Грудень	1666,5	1751,71		1751,71		
Разом за 2020 рік	19999,36	19864,12	1400,00	21264,12	44600,00	

Як видно з даних таблиці 10, протягом 2020 року до фонду капітального ремонту ОСББ «ІВУШКА - 2» акумульовано **21264,12** грн. (у тому числі 1400,0 грн. – кошти благодійної допомоги). Фактично використано **44600,0** грн., з яких було використано коштів від благодійних внесків та надходження від здачі металобрухту **861,0** грн.

Висновки та пропозиції

1. Голові Правління слід вжити всі необхідні заходи з оформлення та надання боржникам попереджень із вимогою сплати заборгованості;
2. Дозволити керівництву ОСББ «ІВУШКА - 2» здійснювати коригування нарахованої заробітної плати у відповідності до законодавчих змін щодо розміру мінімальної заробітної плати за погодженням з Правлінням ОСББ;
3. За кожним видом капітальних робіт, що проводяться на ОСББ «ІВУШКА - 2» складати чіткий кошторис планових витрат та фактичний кошторис витрат з посиланням на первинні бухгалтерські документи та договори;
4. Винести на розгляд загальних зборів учасників питання щодо внесення змін до статуту про надання дозволу на проведення капітальних ремонтів, що не перевищують 100 000,0 грн. без проведення загальних зборів, а лише за рішенням Правління ОСББ;

5. Ревізійною комісією рекомендовано вести чіткий аналітичний облік у розрізі Звітів про використання коштів, наданих на відрядження та у підзвіт, що дозволить визначити конкретні суми заборгованості підзвітній особі Малині О.В. Всі зауваження, надані ревізійною комісією за результатами перевірки 2018 року керівництвом ОСББ «ІВУШКА - 2» було враховано.

У цілому, ревізійна комісія вважає, що роботу керівництва ОСББ «ІВУШКА - 2» та стан бухгалтерського обліку і звітності за 2019-2020 роки та січень-квітень 2021 року можна визнати, як задовільні.

Цей акт складено у 2-х примірниках. Один примірник надано Голові Правління, другий примірник зберігатиметься у документації ревізійної комісії ОСББ.

Голова ревізійної комісії:

Т.В. Фоміна

Члени ревізійної комісії:

С.М. Сазанович

О.О. Міщук

В.М. Скуба

І.І. Ковальчук

В.Д. Пінковський

В.І. Єсауленко

З актом ознайомлені:

Голова Правління ОСББ
Бухгалтер ОСББ

О.В. Малина

Ю.І. Соколова

Акт підлягає оприлюднення на загальних зборах співвласників ОСББ «Івушка-2».

Висновки до розділу 2

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Іаушка-2» створене з метою забезпечення і захисту прав співвласників та дотримання ними своїх обов'язків; належного утримання та використання спільного майна будинку; забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбаченим законодавством та Статутом об'єднання. Органами управління ОСББ «Івушка-2» є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія.

ОСББ «Івушка-2» складає та подає до контролюючих органів Фінансову звітність мікропідприємства. Основним видом економічної діяльності ОСББ «Івушка-2» за КВЕД є 81.10 «Комплексне обслуговування

об'єктів». ОСББ «Івушка-2» об'єднує 174 квартири загальною площею 8741,45 кв.м та 4 нежитлових приміщення площею 177,2 кв.м.

За даними звітності досліджуваного об'єднання за 2020 рік чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг (квартплата співвласників) складає 507,1 тис.грн. Фінансовий результат, сформований за результатами 2020 року вказує на наявність в ОСББ «Івушка-2» збитку у сумі 6,0 тис.грн. Це вказує на недофінансування діяльності ОСББ «Івушка-2», в результаті чого ряд статей кошторису були недофінансовані.

Базою для формування доходів і витрат ОСББ «Івушка-2» є затверджений загальними зборами співвласників тариф. Він обчислюється, виходячи із житлової площі квартир у розрахунку на 1 кв.м. На досліджуваному об'єднанні складові тарифу мають такий вигляд: прибирання прибудинкової території (1,4903 грн. за 1 кв.м.); прибирання сходових клітин під'їздів (1,0664 грн. за 1 кв.м.); витрати на обслуговування димовентиляційних каналів (0,6206 грн. за 1 кв.м.); витрати на поточні роботи з утримання будинку (0,97048 грн. за 1 кв.м.); вивезення твердих та великогабаритних відходів (0,5061 грн. за 1 кв.м.), витрати на освітлення місць загального користування (0,7174 грн. за 1 кв.м.), дератизація підвалів (0,2906 грн. за 1 кв.м.), інші господарські витрати на утримання будинку (0,2894 грн. за 1 кв.м.), резервний фонд (0,0113 грн. за 1 кв.м.), ремонтний фонд (0,2373 грн. за 1 кв.м.).

Так, у жовтні-грудні 2020 року на ОСББ «Івушка-2» встановлено тариф у розмірі 6,20 грн. за 1 кв.м. житлової площі

ОСББ «Івушка-2» веде бухгалтерський облік за допомогою використання он-лайн сервісу «ОССБ-online» через веб-браузер. За допомогою нього здійснюється: виконання щомісячних нарахувань, робота з приладами обліку, формування квитанцій на сплату внесків співвласниками, реєстрація показів лічильників через SMS, автоматизація зарахування оплати на основі даних установи банку, формування податкової, фінансової та статистичної звітності, щоденне резервне архівування бази даних об'єднання.

Суб'єктами зовнішнього контролю за діяльністю ОСББ є: Державна податкова служба у частині нарахування та сплати у ролі податкового агента; Державна служба України з питань праці щодо дотримання роботодавцем трудового законодавства; Державна аудиторська служба України у випадку отримання об'єднаннями будь-яких бюджетних асигнувань; Управління соціального захисту населення у частині правильності нарахування та застосування пільг та субсидій. Також існують органи технічного контролю, проте вони не уповноважені перевіряти фінансово-господарські операції ОСББ.

Щодо внутрішнього контролю на ОСББ, то він передбачений Законом України «Про об'єднання співвласників житлового будинку» та закріплений у Статуті ОСББ «Івушка-2». На ОСББ «Івушка-2» один раз на рік проводиться ревізія фінансово-господарської діяльності, висновок про результати якої потім доводиться до відома співвласників будинку на загальних зборах. Нами було здійснено ревізію фінансово-господарської діяльності ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік, результати якої викладено у Акті ревізії.

РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ З УДОСКОНАЛЕННЯ ОБЛІКУ, ОПОДАТКУВАННЯ І КОНТРОЛЮ ДІЯЛЬНОСТІ ОСББ

3.1. Рекомендації з покращення організації і методики обліку, оподаткування і контролю діяльності ОСББ

Концептуальними основами обліку діяльності ОСББ є: «предмет бухгалтерського обліку в ОСББ – процес дотримання кошторису, який відображає діяльність ОСББ; об'єкт бухгалтерського обліку в ОСББ – матеріальні цінності, грошові кошти, внески, доходи і витрати, капітал і резерви, зобов'язання; мета ведення бухгалтерського обліку в ОСББ – це надання повної, правдивої та неупередженої інформації внутрішнім (співвласникам) та зовнішнім користувачам (постачальникам послуг, контролюючим органам) про: стан майна та джерела його утворення, отримані протягом звітного періоду доходи та понесені витрати, рух грошових коштів у формі надходжень від власників майна, цільових внесків, субсидій, дотацій та їх витрачання за цільовим призначенням» [67, с. 59].

Розробляючи пропозиції з удосконалення організації обліку, оподаткування і контролю діяльності ОСББ необхідно починати із виділення особливостей, які притаманні саме цим суб'єктам у сфері управління багатоквартирними будинками (таблиця 3.1).

Таблиця 3.1

Особливості діяльності ОСББ,
які впливають на його облік, оподаткування і контроль

Особливість	Вплив на діяльність ОСББ
ОСББ є неприбутковими організаціями	Діяльність ОСББ не є господарською діяльністю, оскільки здійснюється не з метою отримання прибутку. Відсутність господарської діяльності спричиняє відсутність в ОСББ економічних процесів виробництва та реалізації (продукції, послуг, робіт). Згідно статті 14.1.121 ПКУ «неприбуткові підприємства, установи та організації – неприбуткові підприємства, установи та організації, які не є платниками податку на прибуток підприємств відповідно до статті 133 ПКУ» [73]

Особливість	Вплив на діяльність ОСББ
ОСББ істотно відрізняються від інших організаційно-правових форм неприбуткових організацій, а саме:	наявність спільної власності та обов'язок співвласників будинку брати участь в його обслуговуванні
	невідворотність участі в ОСББ від права власності на квартиру (нежитлове приміщення) в будинку
	неможливість передати свої активи неприбутковим організаціям відповідного типу або у разі ліквідації ОСББ до доходів бюджету
	тісний зв'язок між сумою внесків співвласників на ремонт та утримання будинку з площею належного їм приміщення та розміром витрат на утримання будинку
Самостійність управління	«ОСББ є формою управління багатоквартирним будинком і самостійно виконує функцію управління ним, якщо не залучає найманого управителя згідно з Законом України «Про житлово-комунальні послуги». Голова правління не є управителем ОСББ» [25, с. 5]
Відсутність надання послуг стороннім	«ОСББ в рамках основної діяльності не надають нікому послуги, і будь-які додаткові заходи із забезпечення потреб співвласників будинку – охорона під'їздів, відеоспостереження, автомобільні стоянки тощо не впливають ні на статус неприбутковості, ні на оподаткування» [25, с. 5]
Подібність діяльності з ЖКГ	«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» [25, с. 5]
Подібність діяльності з домогосподарствами	«Діяльність ОСББ має багато спільного з діяльністю домогосподарств – обслуговування житлового будинку власними зусиллями, спрямованість на забезпечення власних потреб, взаємовідносини з постачальниками комунальних послуг» [25, с. 5]
Складна система розрахунків з контрагентами	«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» [25, с. 5-6]

Характеристики ОСББ визначають особливості методики та організація обліку в них, що має багато спільного з неприбутковими організаціями, а також певною мірою з житлово-комунальними організаціями, адміністраторами багатоквартирних будинків. У той же час існують принципові відмінності з побудовою бухгалтерського обліку в інших неприбуткових організаціях організації, які викликані такими специфічними особливостями:

- існування спільного майна, що потребує обслуговування, розрізняє як мету створення та діяльності ОСББ, так і робить необхідність несення

- обов'язкових витрат на утримання цього майна;
- обов'язок сплати всіма співвласниками внесків за утримання будинку;
- сума внесків повинна забезпечувати належне утримання житлових і нежитлових (за наявності) приміщень та покриття всіх витрати визначених законодавчо;
- можливість отримання бюджетних асигнувань і цільового фінансування.

Аналіз особливостей діяльності ОСББ дозволяє виділити основні фактори, що впливають на побудову його обліку, а саме: неприбутковість, майнова основа, відсутність виробництва і реалізації, подібність до обліку в ЖКЖ та інших неприбуткових організаціях, необхідність спрощення обліку.

«Усі описані особливості та фактори впливу обумовлюють доцільність максимального спрощення обліку в ОСББ як в невеликих організаціях з обмеженою кількістю об'єктів обліку та господарських операцій, які утримуються за рахунок внесків співвласників» [25, с. 6].

Ми погоджуємось із думкою, що дозволить покращити методологію обліку діяльності ОСББ, яка полягає в тому, що «витрати ОСББ раніше могли обліковувати на рахунках класу 8 або на рахунку 94 (чи 84), але після виключення в 2019 році з Інструкції до Плану рахунків норми щодо можливості використання неприбутковими організаціями тільки рахунків класу 8 і визначення обов'язковості використання рахунків класу 9 пропонується відображати витрати ОСББ тільки на рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності». Це зручно і методологічно вірно, але якщо в ОСББ облік автоматизовано і задіяні інші із зазначених вище рахунків, не вважаємо доцільним поспішати із внесенням змін. У разі прийняття рішення щодо використання рахунку 94 замість рахунків класу 8, його оформлюють внесенням змін до робочого плану рахунків як додатку до наказу про облікову політику; доцільно це робити на початок фінансового року» [25, с. 11].

Також неправильним і некоректним, а навіть і небезпечним є

використання ОСББ рахунків 23 «Виробництво» і 91 «Загальновиробничі витрати», оскільки в ОСББ немає ні того, ні іншого. Непотрібним і зайвим є також відображення адміністративних витрат за однойменним рахунком 92, оскільки його ведення не є обов'язковим для суб'єктів малого підприємництва та неприбуткових організацій, а за своєю суттю не відповідає характеру діяльності ОСББ і невиправдано ускладнює облік.

Виходячи з вище вказаних обставин, вважаємо за доцільне запропонувати Робочий план рахунків для ведення обліку в ОСББ з характеристиками кожного рахунку по відношенню до змін у балансі. Хоча склад рахунків ОСББ доволі обмежений, ми рекомендуємо не вибирати їх зі скороченого плану рахунків, адже це не дозволить врахувати специфіку діяльності ОСББ (таблиця 3.2).

Таблиця 3.2

Робочий план рахунків для відображення діяльності ОСББ

Рахунок	Найменування рахунку (субрахунку)	Характеристика по відношенню до балансу
10	Основні засоби	А
12	Нематеріальні активи	А
13	Знос (амортизація) необоротних активів	П
15	Капітальні інвестиції	А
20	Виробничі запаси	А
22	Малоцінні та швидкозношувані предмети	А
30	Готівка	А
31	Рахунки в банку	А
311	Поточні рахунки в національній валюті	А
313	Інші рахунки в банку в іноземній валюті	А
37	Розрахунки з різними дебіторами	А
371	Розрахунки за виданими авансами	А
372	Розрахунки з підзвітними особами	А-П
373	Розрахунки зі співвласниками	А-П
377	Розрахунки з іншими дебіторами	А-П
379	Розрахунки з орендарями	А
39	Витрати майбутніх періодів	А
48	Цільове фінансування і цільові надходження	П
501	Довгострокові кредити банків	П
63	Розрахунки з постачальниками та підрядниками	П
64	Розрахунки за податками і платежами	П-А
641	Розрахунки за податками (ПДФО)	П-А

Рахунок	Найменування рахунку (субрахунку)	Характеристика по відношенню до балансу
642	Розрахунки за обов'язковими платежами (Військовий збір)	П-А
65	Розрахунки за страхуванням (ССВ)	П-А
66	Розрахунки з виплат працівникам	П-А
68	Розрахунки за іншими операціями	П-А
685	Розрахунки з іншими кредиторами	П
69	Доходи майбутніх періодів	П
71	Інший операційний дохід	П
79	Фінансові результати	А
94	Інші витрати операційної діяльності	П
029	Житловий будинок в управлінні	А

Через неприбутковий статус ОСББ та звільнення від оподаткування податком на прибуток усіх доходів ОСББ, це дозволяє ефективно та зручно використовувати рахунок 48 у всіх випадках, зокрема і при отриманні пасивних доходів, доходів від отримання орендної плати. Для обліку окремих видів надходжень до рахунку 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» можна відкривати такі субрахунки:

- 481 «Цільове фінансування утримання будинку»;
- 482 «Ремонтний фонд»;
- 483 «Резервний фонд»;
- 484 «Інше цільове фінансування».

Коли до складу ОСББ входить більше одного будинку, то можна відкривати субрахунки другого порядку для кожного будинку, наприклад: 481.2 «Цільове фінансування Будинку 2» чи 482.1 «Ремонтний фонд Будинку 1».

Для обліку житлового будинку ОСББ доцільним буде використання позабалансового субрахунку до рахунку 02 «Активи на відповідальному зберіганні». Таку тезу підтримують положення Цивільного кодексу України, що «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» [103]. Відображення будинку за балансом відповідатиме принципу автономності в

бухгалтерському обліку, адже «квартири, нежитлові приміщення та спільне майно в будинку належать співвласникам, їхнє майно не може відображатись в балансі як майно ОСББ» [25, с. 12].

Ефективність будь-якого суб'єкта, у т.ч. і ОСББ, значною мірою залежить від рівня інформаційного забезпечення управління ним. Інформаційне забезпечення – це сукупність аналітичних і фактичних даних, які дозволяють охарактеризувати стан і динаміку основних і допоміжних процесів в організаційній системі. Інструментом системи є система інформаційного забезпечення, яка повинна використовуватись ОСББ.

Наразі однією з проблем інформаційного забезпечення діяльності ОСББ є проблема участі співвласників житла у процесі облаштування та обслуговування їх будинку. Ця проблема зумовлена тим, що усі рішення, які пов'язані з управлінням будинком, приймаються в основному лише керівництвом ОСББ. Така однобічність не завжди відображає у повному обсязі бажання співмешканців будинку, а тому складно виділити найбільш актуальні чи критичні проблеми, що виникають у власників житла. Додаткова складність полягає також у відсутності критеріїв щодо прийняття оперативних рішень. Наступною проблемою ОСББ є вибір виконавців послуг, тобто найкращого контрагента з оптимальним співвідношенням «ціна – якість».

«Одним із варіантів вирішення даної проблеми є впровадження системи управління будинком за допомогою засобів мережі Інтернет, яка повинна дати можливість мешканцям впливати на систему прийняття рішень, надати їм індивідуальне обслуговування, зробити їх думку критерієм для системи. Мета цього – наведення порядку всередині ОСББ у бік обслуговування клієнтів (власників житла) у всіх організаційних аспектах. Це стратегія, яка заснована на наявності єдиного сховища інформації, і систем, в яких поміщаються і з яких доступні всі відомості про випадки взаємодії. Оскільки ОСББ щодня взаємодіє з великою кількістю власників житла, йому потрібна повна і своєчасна інформація щодо кожного власника, щоб повною

мірою об'єктивно діяти. Система управління взаєминами з власниками житла зобов'язана зберігати в собі всі побажання власників. Щоб скоротити час на збір та обробку інформації, запобігти можливості її втрати, забезпечити своєчасність отримання і збільшити частку власників, які впливають на процес вибору найкращого напрямку діяльності, пропонується впровадити можливість віддаленого доступу власників до системи. Впровадження такої системи дозволяє вирішити проблему суб'єктивності вибору напрямку діяльності ОСББ. Оскільки на систему впливає більше число зацікавлених сторін, на виході буде отримана більш об'єктивна інформація. Виходячи з критеріїв, зібраних за допомогою інформації, отриманої від власників житла, можна провести якісний аналіз діяльності підрядника, з яким працює конкретне ОСББ, проаналізувати рівень якості його робіт. А провівши порівняльний аналіз по всіх підрядниках, виявити оптимального для даного ОСББ» [67, с. 140].

Для формування інформаційного забезпечення обліку ОСББ за схемою: будинок → мешканці → сторонні організації → об'єкти обліку, необхідним є впорядкування джерел необхідної інформації, що відбуватиметься через використання первинних і зведених документів в електронній або паперовій формі. «Джерелами інформації є: документація на будинок; інформація про мешканців; бухгалтерські документи (з ведення обліку активів та зобов'язань), звітність; документи, пов'язані із управлінською діяльністю (протоколи, оголошення, накази тощо)» [67, с. 138].

Доцільною для удосконалення обліку і контролю діяльності ОСББ у цілому та у частині проведення розрахунків із співвласниками також буде наступна пропозиція. «Оскільки в ОСББ, зазвичай, є велика кількість дебіторів, а тому основне завдання документування даної ділянки обліково-аналітичної роботи полягає в комп'ютеризації процесу обліку дебіторської заборгованості і скороченні періоду прострочення з моменту її утворення до моменту виконання боржником зобов'язань у повному обсязі або до моменту реструктуризації цього боргу. Тому важливим етапом в роботі ОСББ є

управління дебіторською заборгованістю з метою мінімізації її розміру, максимізації грошових надходжень за рахунок її погашення, скорочення строків інкасації боргу та підвищення ліквідності дебіторської заборгованості з мінімальною втратою вартості. Пропонується наступні прийнятні способи управління дебіторською заборгованістю в ОСББ: особисті переговори; психологічні методи впливу; переговори шляхом листування, зарахування заборгованостей на основі виконаної для ОСББ роботи чи наданих послуг; графіки погашення розстроченої заборгованості» [67, с. 88-89].

У процесі створення та діяльності ОСББ завжди виникають питання щодо належного документування на всіх етапах його функціонування, особливо це стосується взаємовідносин із контрагентами. У частині покращення розрахунків із кредиторами доречним буде врахування такого моменту, як «для обліку кредиторської заборгованості основними документами є акт виконаних робіт або накладна, реквізитами яких є: одиниця виміру, найменування продукції, ціна, кількість та сума. У разі отримання товарів, які потребують транспортування, ОСББ також повинне мати один екземпляр товарно-транспортної накладної, де зазначається: назва замовника, його адреса, вид транспортного засобу, найменування продукції, ціна, кількість, сума та прізвище особи, хто буде здійснювати перевезення. При замовленні послуг для власників житлових та нежитлових приміщень об'єднання обов'язково повинне заручатися договором, який є основоположним документом будь-якої діяльності. Договір повинен містити: предмет договору, права та обов'язки сторін, строк виконання договору, умови та порядок розрахунків, відповідальність сторін, додаткові умови, юридичні адреси та реквізити сторін» [67, с. 89].

Отже, система документального забезпечення діяльності ОСББ є своєрідним каркасом, який узаконює всі господарські процеси і операції. Організаційний функціональний механізм документування діяльності ОСББ дозволяє створити умови для ефективного надання послуг за принципами комплексності, системності, прозорості, доступності та партнерства.

3.2. Проблеми та шляхи їх вирішення задля поліпшення діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків

Незважаючи на позитивну динаміку зростання ОСББ в Україні, процес не набирає потрібних обертів і йде повільно. Залишається чимало проблем зі створенням та функціонуванням ОСББ через недосконалість сучасного законодавства та відсутність досвіду управління новоствореними ОСББ.

При створенні ОСББ співвласники стикаються з багатьма труднощами через колізії на законодавчому рівні. Таким чином, на етапі ініціювання створення ОСББ ініціативна група має визначити загальну площу всіх житлових та нежитлових приміщень будинку та сформувати список власників цих приміщень. Законодавство не містить вичерпного переліку нежитлових приміщень, а визначення, що містяться в законах і нормативно-правових актах, є недостатньо чіткими та дають підстави для різного тлумачення. Зокрема, парко-місця за законодавством України не є нежитловими приміщеннями, а тому власники таких об'єктів не можуть бути членами ОСББ, хоча, іноді їх вартість, у деяких регіонах, може перевищувати вартість усього багатоквартирного будинку – в інших.

Ми вважаємо, що для збереження правової визначеності та усунення труднощів у створенні ОСББ спірні питання на законодавчому рівні мають бути вирішені, а судова практика має бути узагальнена.

Так, визначення «співвласники багатоквартирного будинку» у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [92] та визначення «нежитлове приміщення» в Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» [93] необхідно узгодити між собою, щоб було зрозуміло, які приміщення належать до категорії нежитлових та співвласники яких приміщень мають право брати участь у створенні ОСББ.

Ми вважаємо, що власники парко-місць (машино-місць) не є співвласниками багатоквартирного будинку у трактуванні Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [92] і не можуть

брати участь при створенні ОСББ через такі аргументи. По-перше, згідно Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», «приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу» [83]. По-друге, згідно ДБН В.2.3-15:2007 «машино-місце (на автостоянці або в гаражі) – це площа, необхідна для установки одного автомобіля, що складається із площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажу з додаванням розривів наближення (зон безпеки) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод» [33]. Тому, оскільки місце для паркування не є ізольованим приміщенням, воно не обмежується елементами будівлі з можливістю входу та виходу з нього, це не окреме приміщення, а лише площа, необхідна для встановлення автомобіля, тому власник паркувального місця не є власником нежитлового приміщення у якості співвласника багатоквартирного будинку згідно Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [92].

При цьому, вбудовані і прибудовані до будинку гаражі, на наш погляд, можуть вважатися нежитловими приміщеннями, а їх власники – приймати участь в утриманні багатоквартирного будинку та при створенні ОСББ, оскільки це впливає зі змісту ДБН В.2.2-15-2005, «У підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних житлових будинків та стоянок для машин і мотоциклів, що належать мешканцям багатоквартирних житлових будинків, згідно з вимогами ДБН 360, ДБН В.2.2-9 та інших відповідних нормативних документів» [32].

«Така позиція знайшла своє відображення і в окремій судовій практиці. Так, аналогічних висновків дійшов Печерський районний суд м. Києва у складі головуючого судді Батрин О.В. під час ухвалення рішення від 02 квітня 2019 р. у цивільній справі № 757/35897/18-ц, у мотивувальній частині якого зазначено про те, що парко-місця не є нежитловими приміщеннями, а їхні власники не можуть брати участь у створенні ОСББ. Вважаємо зазначене рішення правильним і таким, що може бути покладено в основу при

узагальненні судової практики із досліджуваного питання» [56, с. 62].

Врегулювання даного питання є важливим через те, що власники житлових і нежитлових приміщень будинку беруть участь в його утриманні та мають право приймати участь у створенні ОСББ, лише у випадку, коли це майно перебуває в їх сумісній спільній власності згідно статті 382 Цивільного кодексу України [103]. Відповідно до статті 319 ЦКУ, власність – зобов'язує, а тому, після створення ОСББ співвласники будинку мають приймати участь в управлінні ним, при формуванні резервного і ремонтного фондів, сплачувати внески на покриття витрат діяльності ОСББ, у той час, коли власники парко-місць таких зобов'язань можуть не виконувати.

Однією з проблем також є необхідність оновлення роботи Національної ради голів ОСББ, адже за допомогою цього інструменту можна додатково вдосконалювати законодавчу базу, зміст Статутів ОСББ, що дозволить вилучити те, що наразі заважає ОСББ реалізовувати весь потенціал для більш ефективного управління будинком.

Оскільки для управління нормальною діяльністю ОСББ обирається правління то саме воно має право вирішувати питання діяльності об'єднання, визначені статутом. Голова є виконавчим органом ОСББ і є підзвітним загальним зборам.

Як відомо, «до компетенції правління належить: підготовка кошторису, балансу об'єднання та річного звіту; здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості згідно із законодавством; розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами об'єднання кошторису; укладення договорів про виконання робіт, надання послуг та здійснення контролю за їх виконанням; ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність об'єднання; скликання та організація проведення загальних зборів співвласників або зборів представників; призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення» [98].

Ми вважаємо грубою помилкою надання співвласникам можливостей здійснення управлінських функцій та самоврядування без будь-яких вимог до їх кваліфікації. Наразі до управління ОСББ можуть залучатися і співвласники, які не мають знань, досвіду, правової і технічної бази для управління. Це спричиняє не лише помилки в їхній роботі, а й загальне неефективне управління, низький рівень надання послуг, а й навіть шкоду життю й здоров'ю співвласників та їх майну.

«Сьогодні все частіше виникають труднощі в управлінні ОСББ через відсутність послідовності в роботі органів управління ОСББ, особисті конфлікти між співвласниками, статутними органами тощо. Це також неможливо було передбачити під час запровадження реформи, тому вирішення цих проблем зводиться до фактичної боротьби з рейдерством» [98].

Тому законодавство, яке регулює діяльність ОСББ в Україні, потребує негайного перегляду, щоб привести його у відповідність із необхідністю захисту прав та інтересів співвласників та підвищення ефективності ОСББ, для чого необхідно вирішити такі питання:

- про порядок та строки інформування кожного співвласника квартири з рішеннями установчих та загальних зборів із усіма додатками до них;
- закріплення поняття співвласника з урахуванням положень Сімейного кодексу України (обговорюється можливість бути обраним до статутних органів ОСББ одного з подружжя, якщо власником є інший);
- порядок створення бази даних співвласників ОСББ (особливо відомостей про загальну площу квартир і приміщень);
- порядок та вимоги до документів, на підставі яких вносяться зміни до ЄДРПОУ (наразі реєстрація ОСББ здійснюється аналогічно процедурі реєстрації інших суб'єктів підприємницької діяльності);
- порядок створення органу (лічильної комісії), вимоги до його складу, члени якого беруть участь у підрахунку голосів у процесі проведення письмового опитування (наприклад, при затвердженні нового тарифу)

та передбачити відповідальність за завідомо неправдиві підрахунки.

Вважаємо, що означені проблеми можна вирішити шляхом прийняття нової редакції Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [92]. Це дозволить врегулювати документальне забезпечення діяльності ОСББ, удосконалить порядок обрання членів органів управління ОСББ (правління, голови та ревізійної комісії), уніфікує вимоги до кандидатів, їх повноваження та процедуру припинення, посилить відповідальність за неналежну поведінку, спрямовану на порушення прав та інтересів усіх співвласників.

Висновки до розділу 3

Хоча ОСББ, на перший погляд, невелика неприбуткова організація, але використовує у своїй роботі ряд документів. Відповідальність за справжність і достовірність документів несуть особи, які їх надали та підписали, тобто Голова ОСББ і головний бухгалтер. Проте, в сучасних умовах найдоцільнішим і найефективнішим є застосування можливостей електронного документообороту. Завдяки стрімкому розвитку інформаційних технологій у галузі документування та обліку доречним буде використання так званих ресурсів «Електронні ОСББ». Автоматизація обліку, оподаткування та контролю в ОСББ на основі програмних комплексів підвищать ефективність управління заборгованостями співмешканців, активами, власними і залученими коштами, додатковими доходами тощо.

Виявлені особливості законодавчо-нормативних актів України у питаннях створення та діяльності ОСББ дозволили з'ясувати наявність не врегульованих питань щодо складу співвласників багатоквартирних будинків. Згідно з дослідженнями, встановлено, що власники парко-місць не можуть брати участь у створенні ОСББ, оскільки на законодавчому рівні парко-місця не визначаються як нежитлові приміщення. Для того, щоб власники парко-місць мали право приймати участь у створенні ОСББ у профільні законодавчі акти необхідно внести ряд узгоджень і змін.

ВИСНОВКИ

Сучасний період розвитку та реформування житлово-комунальної інфраструктури в Україні супроводжується створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

ОСББ – це інструмент, що дозволяє людям, які володіють квартирами і житловою нерухомістю, приймати спільні рішення, ефективно розпоряджатися своїм майном, відкривати рахунки, через які прозоро вкладати кошти співвласників та направляти їх на ефективне управління будинком. Наразі це можливо дієво і результативно здійснювати лише через об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

Створення ОСББ дає додаткові переваги співвласникам, зокрема: мають можливість створювати власні управлінські структури для вирішення проблеми поліпшення фізичного стану будинку та умов проживання в ньому; вони стають власниками нерухомості та місць загального користування; можуть здійснювати реальний вплив на порушників угод, договорів, контрактів; здійснювати контроль використання коштів від орендної плати, за конкретними витратами на утримання будинку і прибудинкових територій; обрати найкращих постачальників для покращення якості обслуговування будинку та зниження загальних витрат; контролювати безпеку житла та мешканців; приймати рішення про надання в оренду власності ОСББ із метою отримання прибутку для компенсації витрат на його утримання тощо.

До проблем у регулюванні діяльності ОСББ відносяться замала кількість досліджень щодо галузевих особливостей їх функціонування, специфіки юридичного супроводу, порядку обліку, оподаткування та контролю основних операцій тощо, тому вибір теми дослідження є надактуальним.

ОСББ не є суб'єктом господарювання та не є суб'єктом підприємницької діяльності, не є управителем, не є власником будинку і його спільного майна, не є платником податків (лише податковим агентом) та не

надає послуги. Як наслідок, від ОСББ не можна вимагати виконання певного виду зобов'язань, які воно не може виконувати як інші суб'єкти.

ОСББ уже на початковій стадії стикаються зі значними проблемами: браком достатніх знань, організаційно-правовими труднощами та відсутністю будь-якої підтримки. Все це вбиває ентузіазм і викликає сумніви та невпевненість у власників житла. Розподіл ОСББ за місцем проживання показує, що їх найбільша кількість зареєстрована в містах. ОСББ, особливо створені в невеликих населених пунктах, потребують правового супроводу та стимулювання їх діяльності.

В Україні середня частка будинків, керованих ОСББ, становить 17,6%. Наразі Херсонська область є лідером серед регіонів за кількістю ОСББ – де об'єднання утворено у 40% багатоквартирних будинків; на другому місці Тернопільська область – 35%. Загальна кількість ОСББ, яку можна очікувати найближчим часом, становить трохи більше 27000. Без стимулювання створення нових ОСББ в Україні досягти повного охоплення ними можна буде лише за 87 років.

ОСББ має належним чином обрати облікову політику, яка визначатиме всі особливості організації обліку та затвердити її на рівні однойменного Наказу. Відповідно до Наказу про облікову політику ОСББ створює облікові реєстри бухгалтерського обліку, в яких збиратиме, накопичуватиме, групуватиме та узагальнюватиме інформацію про господарські операції з первинних документів. До таких реєстрів обліку належать: касова книга, інвентарні книги, відомості про розрахунки зі співвласниками будинку тощо. Також необхідно затвердити Робочий план рахунків для відображення здійснених операцій відповідними проведеннями і визначати залишки для відображення їх у звітності.

Об'єктом обліку в ОСББ є господарські активи (неподільна та спільна власність), джерела їх походження (цільові надходження від співвласників та інших контрагентів, власний і позиковий капітал) та економічні процеси, пов'язані з витратами, доходами і формуванням фінансових результатів.

ОСББ не є платником податку на прибуток підприємств (при дотриманні таких умов: внесені до реєстру неприбуткових установ та організацій; всі доходи використовуються в межах статутних цілей; статут ОСББ відповідає всім законодавчим вимогам; статут забороняє розподіл доходу (або його частини) між співвласниками (крім оплати праці та ЄСВ на неї)) та податку на додану вартість. При цьому, за ОСББ закріплюється обов'язок зі сплати ПДФО із доходів, що нараховуються працівникам ОСББ, Військового збору з цих доходів та ЄСВ на нараховані доходи найнятого персоналу. Земельний податок ОСББ сплачують лише за умови оформлення права власності на землю.

Ефективна робота ОСББ у багато чому залежить від зовнішнього і внутрішнього рівнів його управління. Одна з функцій управління, яка покликана сприяти його розвитку – це контроль. Контроль за фінансово-господарською діяльністю ОСББ здійснює Правління. На загальних зборах співвласників обирається Ревізійна комісія (ревізор) або приймається рішення про залучення до контрольно-перевірочних заходів аудитора. Порядок обрання та діяльності Ревізійної комісії (ревізора), кількість та персональний склад її членів, тривалість повноважень також встановлюються загальними зборами співвласників.

Розкриття теми дослідження базувалось на даних об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Івушка-2». Органами управління ОСББ «Івушка-2» є загальні збори співвласників, правління, ревізійна комісія. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Івушка-2» (далі – ОСББ «Івушка-2») включено до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 05 серпня 2016 року за №14441020000010743. Об'єднання зареєстровано за адресою: 25011, Кіровоградська область, місто Кропивницький, (район Подільський), вулиця Робоча, будинок 2.

ОСББ «Івушка-2» взяте на облік в Державній податковій службі України відповідно до рішення №1312-11-23-12-03 від 25 серпня 2016 року. При

цьому, згідно із даним Рішенням, Об'єднання отримало статус неприбуткової установи за кодом 0043 «Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, асоціації власників житлових будинків». ОСББ «Івушка-2» об'єднує 174 квартири загальною площею 8741,45 кв.м та 4 нежитлових приміщення площею 177,2 кв.м.

На ОСББ «Івушка-2» тариф розраховується бухгалтером разом з Головою Правління, обговорюється з членами Правління. При цьому, до нього закладаються всі поточні витрати, які необхідні для безпечної експлуатації житлових та нежитлових приміщень. Також враховується вартість поточних та капітальних ремонтів, резервних коштів на усунення непередбачуваних ситуацій. На розгляд ревізійної комісії надається обчислений тариф, яка надає висновок про його доцільність та обґрунтованість.

На досліджуваному об'єднанні складові тарифу мають такий вигляд: прибирання прибудинкової території (1,4903 грн. за 1 кв.м.); прибирання сходових клітин під'їздів (1,0664 грн. за 1 кв.м.); витрати на обслуговування димовентиляційних каналів (0,6206 грн. за 1 кв.м.); витрати на поточні роботи з утримання будинку (0,97048 грн. за 1 кв.м.); вивезення твердих та великогабаритних відходів (0,5061 грн. за 1 кв.м.), витрати на освітлення місць загального користування (0,7174 грн. за 1 кв.м.), дератизація підвалів (0,2906 грн. за 1 кв.м.), інші господарські витрати на утримання будинку (0,2894 грн. за 1 кв.м.), резервний фонд (0,0113 грн. за 1 кв.м.), ремонтний фонд (0,2373 грн. за 1 кв.м.). Так, у жовтні-грудні 2020 року на ОСББ «Івушка-2» встановлено тариф у розмірі 6,20 грн. за 1 кв.м. житлової площі.

ОСББ «Івушка-2» веде бухгалтерський облік за допомогою використання он-лайн сервісу «ОССБ-online» через веб-браузер, яка має такі можливості: виконання щомісячних нарахувань, робота з приладами обліку, формування квитанцій на сплату внесків співвласниками, реєстрація показів лічильників через SMS, автоматизація зарахування оплати на основі даних

установи банку, формування податкової, фінансової та статистичної звітності, щоденне резервне архівування бази даних об'єднання.

З дати реєстрації ОСББ «Івушка-2», як суб'єкта господарської діяльності, бухгалтером було здійснено реєстрацію на даному сервісі, який ми вважаємо доволі зручним. За користування даним сервісом об'єднання щомісяця вносить абонентську плату за користування ним, що закладено у складі накладних витрат при формуванні тарифу на утримання будинку та прибудинкової території.

Щодо внутрішнього контролю на ОСББ, то він передбачений Законом України «Про об'єднання співвласників житлового будинку» та закріплений у Статуті ОСББ «Івушка-2». На ОСББ «Івушка-2» один раз на рік проводиться ревізія фінансово-господарської діяльності, висновок про результати якої потім доводиться до відома співвласників будинку на загальних зборах. Нами було здійснено ревізію фінансово-господарської діяльності ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік, результати якої викладено у Акті ревізії. У роботі наведено Акт ревізії фінансового господарської діяльності ОСББ «Івушка-2» за 2020 рік

Інституційні порушення у системі надання житлово-комунальних послуг, частковий управлінський та організаційний вакуум створюють ряд проблем інформаційного забезпечення діяльності ОСББ і викликають труднощі в організації та методиці його обліку. Для їх подолання потрібне формування комплексного інформаційного забезпечення діяльності ОСББ за принципами прозорості, системності, достовірності, ситуативності, співвіднесеності та новаторства. Інформаційне забезпечення обліку ОСББ має містити такі блоки інформації: «Будинок», «Мешканці», «Сторонні організації», «Об'єкти бухгалтерського обліку».

Хоча ОСББ – це, як правило, невеликі, неприбуткові організації, створені співвласниками для утримання й ефективного використання свого майна, проте для документального забезпечення їх діяльності встановлюються особливі умови. Удосконалення порядку документального

оформлення діяльності та облікового процесу – це один із напрямків покращення функціонування ОСББ у цілому. При документуванні господарських процесів і операцій необхідно враховувати такі фактори, як забезпечення оперативної інформації про розрахунки із співвласниками, ймовірність судового розгляду між власниками житла та Правління ОСББ, використання документів як інструментів оцінки якості наданих послуг, відсутність додаткових коштів для сплати фінансових санкцій у випадках виявлення помилок при перевірках контролюючих органів.

Документацію ОСББ за етапами її створення та функціонального призначення рекомендуємо згрупувати за такими напрямками: установчі – документи які підтверджують права співвласників квартир та прибудинкових територій ОСББ як суб'єкта; інформаційно-ознайомчі – документи, основне призначення яких інформувати про поточні та майбутні дії ОСББ; бухгалтерські – призначені для обліку активів, капіталу і зобов'язань.

Отже, використання представлених пропозицій з удосконалення діяльності, обліку, аудиту та контролю в ОСББ дозволить покращити функціонування досліджуваного ОСББ «Івушка-2». Врахування теоретико-методичних положень і рекомендацій практичного характеру, що представлені в роботі, допоможе ефективізувати діяльність будь-якого об'єднання співвласників багатоквартирних будинків зокрема.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрійчук М.Д., Заблодська І.В., Салуквадзе І.М. Сучасні форми господарювання у житлово-комунальній сфері міста : монографія. Луганськ: Ноулідж, 2011. 191 с.
2. Бабак А. Державне регулювання ціноутворення і розвиток конкуренції у житлово-комунальній сфері. *Конкуренція. Вісник Антимонопольного комітету України*. 2011. № 2. С. 16-19.
3. Баліян С. Об'єднання співвласників житла: нюанси діяльності. *Баланс*. 2009. № 91. С. 22-23.
4. Бражнікова Л. Аналіз та вдосконалення фінансового механізму управління підприємствами ЖКГ. *Економічний аналіз*. 2011. Вип. 9. Ч. 2. С. 64-68.
5. 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.
6. Бубенко П.Т., Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство регіону як системний об'єкт дослідження якісних характеристик. *Регіональна економіка*. 2011. № 4. С. 57-66.
7. Бухгалтерський облік ОСББ. / Інформаційний ресурс «ОСББ 365». URL: <https://osbb365.com/ua/buhgalterskij-oblik-osbb/> (дата звернення: 21.11.2021)
8. В Україні діє 32 982 ОСББ – дослідження Мінрегіону / Офіційний сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/v-ukrayini-diye-32-982-osbb-doslidzhennya-minregionu/> (дата звернення: 01.11.2021)
9. Василенко П. Обережно: ОСББ! К.: Знання України. 2012. 95 с.
10. Відповідальність в податковій сфері. URL: <https://juresprudence.com.ua/vidpovidalnist-v-podatkovij-sferi/> (дата

звернення: 06.10.2020)

11. Волинський Г. Про деякі напрями реформування житлово-комунального господарства України. *Економіка України*. 2009. № 8. С. 78-84.
12. Волшина Н. ОСББ проводить позаплановий ремонт: оформлення й облік додаткових членських внесків. *Все про бухгалтерський облік*. 2011. № 82. С. 46.
13. Гаєвська В.О. Система управління проектами реформування і розвитку житлово-будівельних кооперативів та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 05.13.22. Х., 2006. 23 с.
14. Гаєцька-Колотило Я.З. Стан та перспективи законодавчого регулювання житлових (житлово-будівельних) кооперативів в Україні. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2012. № 9. С. 50-56.
15. Гайко Є.Ю. Проектне фінансування комунальної інфраструктури: світова практика. *Економіка і прогнозування*. 2008. № 1. С. 145-154.
16. Гелеверя Є.М. Удосконалення організаційно-економічного механізму утримання житлового фонду регіону: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.10.01. Х., 2005. 20 с.
17. Головченко Н.Ю. Облік та аудит житлового фонду у балансоутримувачів: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.06.04. Л., 2007. 20 с.
18. 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.
19. 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.
20. Горохов В. Сплата екологічного податку житлово-комунальними

- підприємствами (ОСББ, ЖБК, ЖЕК) у частині розміщення відходів. *Податковий, банківський, митний консультант*. 2011. № 50-51
21. Господарський кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 01.10.2020)
 22. Гура Н. Визначення та облік податків в житлово-комунальному господарстві в контексті законодачих змін. *Бухгалтерський облік і аудит*. 2011. № 9. С. 17-20.
 23. Гура Н. Концептуальні засади побудови обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. *Бухгалтерський облік і аудит*. 2007. № 5. С. 43-48.
 24. Гура Н. Методологія бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. *Бухгалтерський облік і аудит*. 2005. № 11. С. 17-26.
 25. Гура Н.О. Бухгалтерський облік в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків: Навчальний посібник. 2-ге видання, доповнене та перероблене. К., 2020. 61 с.
 26. 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: 14.11.2021)
 27. Гура Н.О. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: специфіка, проблеми та перспективи діяльності. *Економіка України*. 2015. № 12. С. 70-79.
 28. 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.
 29. Гура Н.О. Система формування тарифів на житлово-комунальні послуги. *Фінанси України*. 2007. № 4. С. 69-76.
 30. Данилюк М.О., Мельничук В.М., Мельничук І.В. Про умови та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Регіональна економіка. 2007. № 4. С. 86-93.

31. Дем'янець С. Правове регулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. Податковий, банківський, митний консультант. 2005. № 26.
32. Державні будівельні норми України. ДБН В.2.2-15:2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/11/DBN-V.2.2-15-2005.pdf> (дата звернення: 05.11.2021)
33. Державні будівельні норми України. ДБН В.2.3-15:2007. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. URL: <http://kbu.org.ua/assets/app/documents/dbn2/79.1.%...%B8.pdf> (дата звернення: 05.11.2021)
34. Димченко О.В. Житлово-комунальне господарство в реформаційному процесі: аналіз, проектування, управління : монографія. Х.: ХНАМГ, 2009. 356 с.
35. Діяльність у сфері житлово-комунального господарства: ОСББ, ЖБК, ЖЕКи. *Баланс*. 2011. № 69. С. 3-48.
36. Донець Т. ОСББ: до кого перейдуть квартири? *Баланс*. 2018. № 18. С. 41.
37. Дорош Є. Надання комунальних послуг населенню: ЖЕКам потрібна альтернатива. *Пенсійний кур'єр*. 2011. № 2. С. 6.
38. Журавель Н. Облік в ОСББ — за всіма правилами. *Баланс*. 2011. № 69.
39. Журавльова Г. «Реанімація» для ЖКГ. *Фінансовий контроль*. 2012. № 5. С. 53-55.
40. Закон України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» від 16 лип. 1999 р. № 996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 09.11.2021)
41. Звіт 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/#Text> (дата звернення: 09.11.2021)

42. Інструкція по застосуванню Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій : Наказ М-ва фінансів України від 30 лист. 1999 р. № 2. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 09.11.2021)
43. Кантерман О. Хто має право управляти житловими будинками. *Баланс*. 2011. № 69. С. 18.
44. Кара А.В. Системний підхід до управління витратами в житлово-комунальному господарстві. *Інвестиції: практика та досвід*. 2012. № 16. С. 79-81.
45. Карпенко Л. Особливості правового режиму допоміжних приміщень у багатоквартирних житлових будинках. *Вісник господарського судочинства*. 2010. № 3. С. 23-30.
46. Княжанський В. Тарифна турбулентність: прийняття Житлового кодексу дасть старт реформам ЖКГ. *День*. 2011. № 21. С. 1.
47. Коваленко А. Облік у житлово-комунальних підприємствах. *Бібліотека Баланс*. 2008. № 12. С. 83-88.
48. Кодекс України про адміністративні правопорушення (статті 1 – 212-21) : Закон України від 07 груд. 1984 р. № 8073-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10> (дата звернення: 06.10.2020)
49. Костецький В.В. Перспективи інвестиційно-інноваційного розвитку житлово-комунального господарства України. *Вісник соціально-економічних досліджень*. 2014. Випуск 2. С. 82-91.
50. Костусєв О. Житлово-комунальне господарство: недолив, недогрів... *Голос України*. 2005. № 61. С. 10.
51. Косянчук І. «Кишенькових» об'єднань не буде? Громадськість обговорює зміни до закону про ОСББ. *Урядовий кур'єр*. 2012. № 35.
52. Кочин В. Недоговірні зобов'язальні відносини у сфері житлово-комунальних послуг: проблеми та практика. *Юридичний Вісник*

- України*. 2011. № 20.
53. Кошелев Д. Правові проблеми створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 3. С. 48-51.
 54. Кравченко В.І., Паливода К.В., Поляченко В.А. Основи житлової економіки : навч. посіб. К.: Основа, 2007. 416 с.
 55. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05 квіт. 2001 р. № 2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> (дата звернення: 01.10.2020)
 56. Лойко В.В., Маляр С.А., Руденко М.В. Економіко-правові аспекти створення та функціонування об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). *Економіка та держава*. 2020. № 5. С. 58-63.
 57. Малина О.В. Порядок перевірки тарифу на послуги ОСББ. *Облік, оподаткування і контроль в управлінні*, 14 квітня 2021 р. Кропивницький, 2021. С. 77-80
 58. 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
 59. 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://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 12.11.2021)
 60. Методичні рекомендації по застосуванню регістрів бухгалтерського обліку малими підприємствами : Наказ М-ва фінансів України від 25 черв. 2003 р. № 422. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 12.11.2021)
 61. Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства : Наказ

- М-ва фінансів України від 27 черв. 2013 р. № 63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 12.11.2021)
62. 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.
63. 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.
64. 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.*
65. Монастирська Т.Б. Об'єкти обліку організацій з обслуговування житлового фонду. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право: науковий журнал*. 2014. № 1. С. 152-157.
66. Монастирська Т.Б. Облік доходів ОСББ та їх обліково-класифікаційний зріз. *Облік та фінанси*. 2014. № 3 (65). С. 59-64.
67. Монастирська Т.Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.09. Тернопіль: 2016
68. Монастирська Т.Б. Облікове забезпечення діяльності ОСББ: теоретичні та прикладні аспекти витрат. *Вісник Одеського національного університету. Економіка*. 2014. Том 19. Випуск 1/2. С. 160-164.
69. 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.

70. ОСББ та ОСМД: правові нюанси 2021. URL: <https://lawportal.com.ua/osbb-osmd-pravovi-njuansy.html> (дата звернення: 09.11.2021)
71. Офіційний сайт Державної служби статистики України. Статистична інформація. URL: www.ukr-stat.gov.ua (дата звернення 18.11.2021)
72. План 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/#Text> (дата звернення: 09.11.2021)
73. Податковий кодекс України від 02 груд. 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
74. Порядок державної реєстрації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку, Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, Порядок проведення розрахунків з членами об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, які мають перед ним заборгованість, за виконані ними роботи з утримання неподільного та загального майна об'єднання, Порядок створення спеціальних фондів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовт. 2002 р. № 1521. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
75. Порядок подання фінансової звітності : Постанова КМУ від 28 лют. 2000 р. № 419. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 09.11.2021)
76. Порядок 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

- Кабінету Міністрів України від 05 вер. 2018 р. № 711 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/#Text> (дата звернення: 09.11.2021)
77. Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд : Наказ М-ва з питань ЖКГ від 02 лют. 2009 р. № 13. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
78. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій : Наказ Держжитлокомунгоспу України від 17 трав. 2005 р. № 76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
79. Про внесення змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 вер. 2015 р. № 238. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
80. 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: 07.11.2021)
81. Про забезпечення єдиного підходу до формування тарифів на житлово-комунальні послуги : Постанова КМУ від 01 черв. 2011 р. № 869. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
82. 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: 17.11.2021)
83. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовт. 2004 р. № 1442 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 05.11.2021)
84. Про затвердження Положення про порядок передачі квартир

- (будинків), жилих приміщень у гуртожитках : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16 груд. 2009 р. № 396. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
85. Про затвердження Порядку визначення виконавця житлово-комунальних послуг : Наказ Комітету України з питань ЖКГ від 25 квіт. 2005 р. № 60. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
86. Про затвердження Правил надання послуг з вивезення побутових відходів : Постанова КМУ від 10 груд. 2008 р. № 1070. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
87. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : Наказ Державного комітету з питань ЖКГ від 17 трав. 2005 р. № 76. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
88. Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд : Наказ Державного комітету з питань ЖКГ від 10 серп. 2004 р. № 150 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
89. Про затвердження Типового договору про надання послуг з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд : Постанова КМУ від 20 трав. 2009 р. № 484. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
90. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27 серп. 2003 р. № 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
91. 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: 07.11.2021)
92. 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/conv#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
93. 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: 07.11.2021)
94. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 черв. 1992 р. № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
95. Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовт. 2002 р. № 1521. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
96. Протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку : Наказ М-ва регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 25 серп. 2015 р. № 203. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show#Text> (дата звернення: 07.11.2021)
97. 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
98. Старовойтова Д. Проблемні питання діяльності ОСББ. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/problemni-pitannya-diyalnosti-osbb.html> (дата звернення: 09.11.2021)

99. 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: 07.11.2021)
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: 01.11.2021)
103. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. URL: [http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435\\$15/print](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435%25/print) (дата звернення: 05.11.2021)
104. 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: 09.11.2021)