

УДК 351.824.11:657.6

Прийдак Тетяна Борисівна

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку і оподаткування,
Полтавський державний аграрний університет*

Priydaк Tetiana

*PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Accounting and Taxation
Poltava State Agrarian University
ORCID: 0000-0002-9257-0419*

Мокієнко Тетяна Володимирівна

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку і оподаткування
Полтавський державний аграрний університет*

Mokiienko Tetiana

*PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Accounting and Taxation
Poltava State Agrarian University
ORCID: 0000-0003-1344-4981*

Лега Ольга Василівна

*кандидат економічних наук, доцент,
професор кафедри обліку і оподаткування
Полтавський державний аграрний університет*

Leha Olha

*PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Accounting and Taxation
Poltava State Agrarian University
ORCID: 0000-0002-0989-8000*

Яловега Людмила Василівна

*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри обліку і оподаткування
Полтавський державний аграрний університет*

Yalovega Liudmyla

*PhD in Economics, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Accounting and Taxation
Poltava State Agrarian University
ORCID: 0000-0002-5351-545X*

Карпусенко Євгенія Андріївна

*здобувач вищої освіти
Полтавського державного аграрного університету*

Karpusenko Yevheniia

*Student of the
Poltava State Agrarian University
ORCID: 0009-0002-7917-4507*

Пікуль Світлана Володимирівна

*здобувач вищої освіти
Полтавського державного аграрного університету*

Pikul Svitlana

*Student of the
Poltava State Agrarian University
ORCID: 0009-0008-5726-9744*

DOI: 10.25313/2520-2294-2024-10-10437

КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД ДО СТВОРЕННЯ ТА УПРАВЛІННЯ ОСББ: ЕТАПИ ФОРМУВАННЯ, ОБЛІК ТА КОНТРОЛЬ ДІЯЛЬНОСТІ

AN INTEGRATED APPROACH TO THE CREATION AND MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS: STAGES OF FORMATION, ACCOUNTING AND CONTROLLING ACTIVITY

Анотація. Вступ. Українське законодавство визначає, що багатоквартирні будинки є спільною власністю власників квартир. Саме вони як співвласники, мають слідкувати за утриманням будівель у належному стані.

Метою статті є розкриття особливостей діяльності та оподаткування ОСББ й обумовлені ними особливості бухгалтерського обліку, методика обліку у розрізі окремих об'єктів.

Матеріали і методи. Для досягнення поставленої у статті мети, застосовувались загальнонаукові і спеціальні методичні прийоми наукового пізнання та дослідження економічних явищ. Теоретико-методологічну основу дослідження становили напрацювання як вітчизняних, так і зарубіжних науковців та практиків, що здійснюють дослідження в сфері обліку, оподаткування та контролю діяльності ОСББ.

Результати. У статті висвітлено теоретичні підходи до визначення сутності ОСББ (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку). Окреслено основні етапи формування ОСББ, де важливе значення має створення ініціативної групи співвласників і проведення ними установчих зборів. Визначено основні елементи організації статуту ОСББ і ряд його переваг як одного з інструментів управління. Окрему увагу приділено питанню формування облікової політики ОСББ і принципам її побудови. Окреслено важливі питання організації обліку в ОСББ стосовно доходів і витрат. Запропоновано деталізувати план рахунків щодо виділення окремих субрахунків третього й четвертого порядку для рахунку 48 «Цільове фінансування та цільове надходження». Розглянуто структуру системи контролю ОСББ й визначено контрольні функції ревізійної комісії ОСББ як головного контрольного органу.

Перспективи. Сформовано загальну схему здійснення контролю ОСББ й означено роль звітів про роботу ОСББ у формуванні планів розвитку.

Ключові слова: ОСББ, облік, контроль, облікова політика, ревізійна комісія.

Summary. Introduction. Ukrainian legislation defines that multi-apartment buildings are the jointly owned by the owners. It is they, as co-owners, who must monitor the maintenance of buildings in proper condition.

The purpose of the article is to reveal the specifics of activity and taxation of condominiums and the specifics of accounting determined by them, accounting methods in terms of individual objects.

Materials and methods. To achieve the goal set in the article, both general scientific and special methodical methods of scientific knowledge and research of economic phenomena were used. The theoretical and methodological basis of the study was the work of both domestic and foreign scientists and practitioners conducting research in the field of accounting, taxation and control of condominium activities.

Results. The success management of association of co-owners of an apartment building depends primarily on a well-thought-out strategy of actions during its creation. Despite the imperfection of domestic legislation in the field of formation and functioning of condominiums, the issues of accounting and control remain as relevant as the specifics of such organizations

The article highlights theoretical approaches to defining the essence of association of co-owners of an apartment building. The main stages of the formation of condominiums are outlined, where the creation of an initiative group of co-owners and their holding of constituent meetings is of great importance. The main elements of the organization of the charter of condominiums and a number of its advantages as one of the management tools are defined. Particular attention is paid to the question of the formation of the accounting policy of condominiums and the principles of its construction. The important issues of the organization of accounting in the condominium in terms of income and expenses, the formation of the organization's financial and tax reporting, taking into account the requirements of the current legislation, are outlined. It is proposed to detail the plan of accounts in terms of the allocation of separate sub-accounts of the third and fourth order for account 48 «Targeted financing and targeted income». The structure of the control system of condominiums was considered and the control functions of the audit commission of condominiums, as the main controlling body, were determined.

Discussion. A general scheme for the control of association of co-owners of an apartment building was formed and the role of reports on the work of association of co-owners of an apartment building in the formation of development plans was defined.

Key words: association of co-owners of an apartment building (ACAB), accounting, control, accounting policy, audit commission.

Постановка проблеми. Згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — це юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління ним, утримання і використання спільного майна.

Метою створення ОСББ є забезпечення й захист прав співвласників і дотримання їхніх обов'язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством і статутними документами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогодні все більше робіт присвячується питанням ОСББ та його обліку. Наприклад, Слободяник Ю. Б. і Сиротенко Н. А., які проаналізували зміни до Закону України «Про житлово-комунальні послуги», що визначають моделі організації договірних відносин щодо надання комунальних послуг, а також розглянули переваги й недоліки цих моделей і їх вплив на системи обліку та контролю ОСББ [9]. Троц І. В. у своїй статті розглядає методику обліку та складання звітності ОСББ, визначає особливості функціонування та обліку в ОСББ і ведення обліку доходів і витрат за результатами діяльності [11]. Пантелійчук Л. у своїй статті звертає увагу на специфічну діяльність ОСББ, особливо на його статус як неприбуткової організації. Авторка зазначає, що основою організації бухгалтерського обліку та звітності є фінансове планування доходів і витрат, тобто розроблення кошторисів [5]. Юнін О. С. у своїй роботі дослідив переваги й недоліки ОСББ як однієї з форм управління багатоквартирними будинками і зробив висновок про її оптимальність та ефективність [12].

Проте наразі й досі є актуальним питання правильного ведення обліку в ОСББ, а щодо здійснення ефективного контролю, то залишається багато нерозв'язаних питань, що стримують розвиток визначених у статті організаційних структур.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Основною метою статті є дослідження обліку та контролю ОСББ, а також виявлення основних перспектив його розвитку в Україні. Для досягнення зазначеної мети статті потрібно виконати такі завдання: дати визначення ОСББ, дослідити процедуру створення ОСББ, проаналізувати

переваги ОСББ, визначити особливості облікової політики ОСББ та обліку загалом, запропонувати шляхи розвитку та розповсюдження ОСББ в Україні.

Виклад основного матеріалу. В Україні об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (далі — ОСББ) існують із 1955 року, а їх кількість становить близько 38606 (табл. 1, рис. 1). Звісно, їх кількість могла б бути більшою, зважаючи на дійсні переваги створення ОСББ, але є ряд причин, через які відбувається гальмування процесу модернізації підходу до управління житлово-комунальними господарствами.

Можна вважати, що ОСББ не набуло популярності лише через небажання людей до змін або через недовіру. Але ще на етапі виникнення задуму щодо створення ОСББ потрібно знайти серед співвласників людину, яка зможе очолити об'єднання, керувати всіма процесами, дослухатися до пропозицій своїх співмешканців і бути ефективним управителем. Крім того, існують деякі прогалини в законодавстві щодо процедури реєстрації ОСББ в Єдиному державному реєстрі та процедури розрахунку голосів для прийняття рішення в будинку. Тож можуть виникати труднощі з отриманням інформації з державного реєстру про власників квартир і стягненням заборгованості перед ОСББ.

Наприклад, у країнах Європи давно було прийнято спрощені правила реєстрації аналогів українських ОСББ, зокрема в Польщі об'єднання без створення юридичної особи, тобто за спрощеною процедурою, було обов'язковим ще на початку 2000-х. Саме тому за досить короткий період було створено понад 80 000 об'єднань власників.

Корисним буде досвід закордонних країн, де зі зростанням мегаполісів зростає й кількість аналогів українським ОСББ. Не менш важливим є інформування громадян про сутність ОСББ, процедуру створення, його переваги й недоліки тощо. А питання особливостей обліку ОСББ є досить важливим та актуальним не лише для самих об'єднань, а й для наукової спільноти.

Якщо співвласники зацікавлені в тому, щоб самостійно управляти своїм будинком, розв'язувати питання щодо ремонту, утримання і модернізації будинку та самостійно обирати підрядників, враховуючи власні побажання (якісні та недорогі послуги), то вони можуть розглянути можливість створення ОСББ. Однак, щоб створити ОСББ як і будь-яку юридичну

Таблиця 1

Динаміка ОСББ України за 2013–2023 рр., станом на 1 січня

Показник	Роки										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Кількість ОСББ, шт.	15018	16213	15992	17109	26080	27999	29916	32700	35353	37695	38606
Приріст, шт.		1195	-221	1117	8971	1919	1917	2784	2653	2342	911
Приріст, %	x	8,0	-1,4	7,0	52,4	7,4	6,8	9,3	8,1	6,6	2,4

Джерело: власна розробка на основі [3]

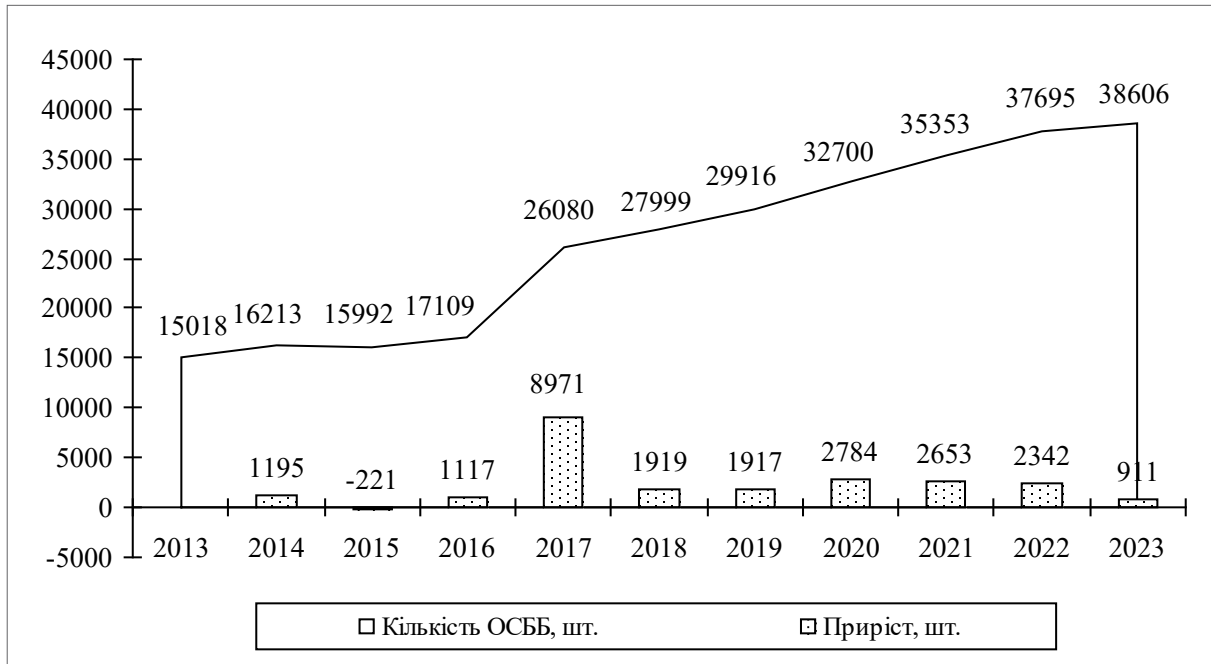


Рис. 1. Динаміка та приріст ОСББ за 2013–2023 рр.

Джерело: власна розробка на основі [3]

особу, потрібно докладати чимало зусиль. Для того щоб сформувати ОСББ, слід виконати шість кроків.

Крок перший — створення ініціативної групи. В цій групі має бути щонайменше три співвласники житлових або нежитлових приміщень залежно від напрямку створення ОСББ. Ці люди мають бути компетентними та відповідальними, оскільки на них покладається відповідальне завдання щодо підготовки та проведення установчих зборів, де будуть обговорюватися та ухвалюватися ключові рішення щодо створення ОСББ.

Крок другий — здійснення підготовчої роботи зі створення ОСББ. Потрібно поширити інформацію про ОСББ шляхом організації зустрічей і семінарів, де співвласники можуть дізнатися більше про переваги й недоліки ОСББ. Головне — надати конкретні приклади вже наявних успішних ОСББ, їх досягнень і того, як саме вони розв’язують проблеми, з якими стикаються.

Також можна залучити представників уже наявних ОСББ для запозичення їхнього досвіду та ефективних практичних рішень. Це дасть змогу співвласникам ліпше зрозуміти, як ОСББ зможе розв’язати їхні проблеми та поліпшити умови проживання в їхньому будинку. Крім того, ініціативна група має знайти, систематизувати та поширити серед співвласників інформацію про ОСББ, розробивши брошури, листівки чи виклавши повідомлення на вебсторінках. У цих матеріалах має міститися інформація про процес створення ОСББ, його характеристики, переваги, а також відповіді на поширені запитання, наприклад: «Скільки це коштуватиме?», «Яку користь принесе мені?». Сформувати списки всіх власників жит-

лових або нежитлових приміщень із зазначенням, кому і скільки належить квадратних метрів для розрахунку голосу, який належить конкретному співвласнику. Наприклад, Зінченко має квартиру 50 кв. метрів, а загальна площа комплексу становить 3000 кв. метрів. Тож, щоб визначити загальну кількість голосів, потрібно $50/3000 \times 100\% = 1,7\%$. Але якщо одному співвласнику належить площа приміщень понад 50%, то всі співвласники отримують по одному голосу.

Ініціативна група має скласти всі потрібні документи, зокрема й статут ОСББ. Цей документ важливий, бо в ньому визначено, за якими основними процедурами та правилами буде існувати ОСББ. Статут є базою для управління ОСББ, він має бути затверджений на установчих зборах та обов’язково зареєстрований у відповідних державних органах.

Статут ОСББ має такі важливі елементи (рис. 2):

Крок третій — оголошення про проведення установчих зборів. Потрібно відправити запрошення співвласникам, у якому зазначається день, час і місце проведення установчих зборів. Також можна розмістити оголошення на вході до будинку для додаткового інформування та нагадування про подію. Співмешканців про проведення зборів слід попередити за 14 днів до призначеної дати.

Крок четвертий — власне проведення установчих зборів. На них співвласники обговорюють і ухвалюють важливі рішення, наприклад: вибір голови ОСББ, затвердження статуту та бюджету. На установчих зборах кожен співвласник має право висловити свою думку та проголосувати за той варіант, який сам обере. Важливо набрати понад 50% голосів за створення ОСББ для реєстрації. Якщо ж немає ні

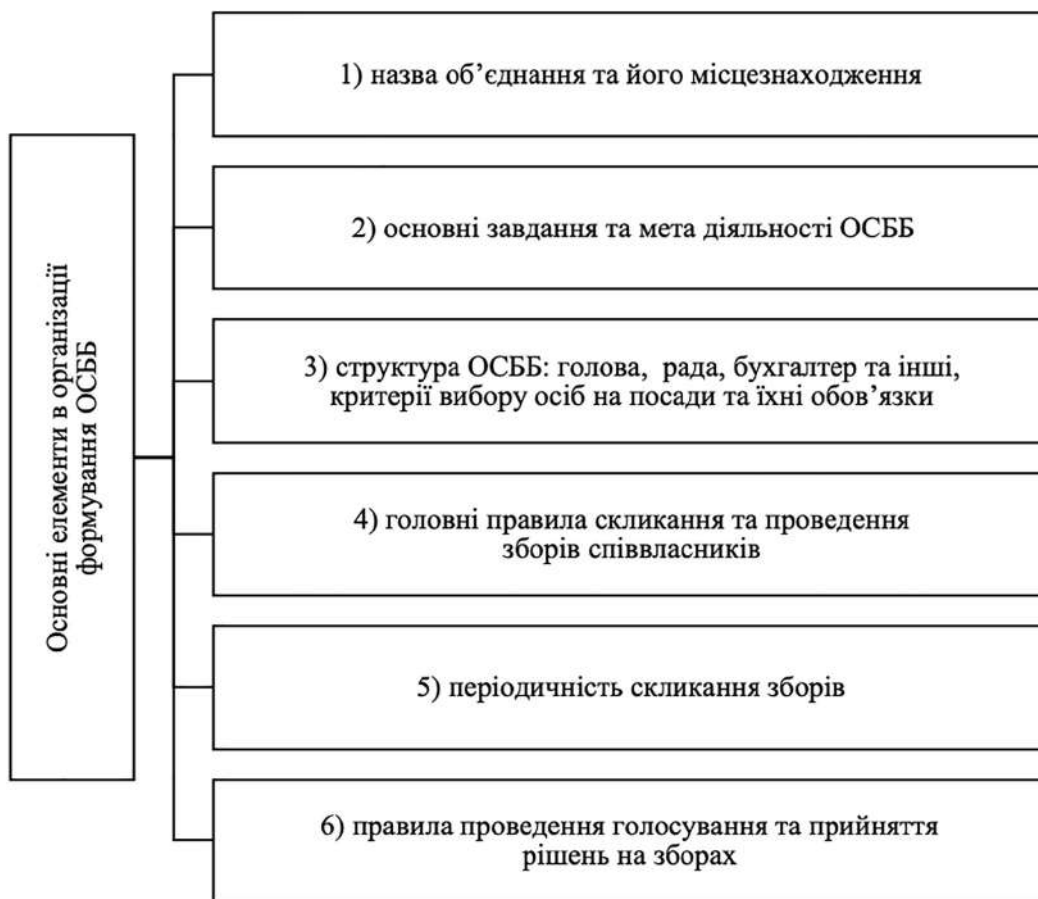


Рис. 2. Основні елементи в організації формування ОСББ

Джерело: сформовано авторами на основі [1]

більше ніж 50%, ні менше голосів, то слід зробити наступний крок.

Крок п'ятий — проведення письмового опитування. Ті співвласники, які з різних причин не змогли бути присутні на зборах, мають проголосувати протягом 15 днів з дати проведення зборів. Їм надсилаються типові листи для опитування, де вони обирають «за» чи «проти» створення ОСББ. Голоси тих співвласників, які проголосували на зборах, також враховуються при підрахунках. Якщо ж голосів недостатньо, то ОСББ не буде створено.

Крок шостий (якщо вдалося набрати понад 50% голосів) — офіційна реєстрація ОСББ. Можна звернутися до адміністрації державної реєстрації, державних або приватних нотаріусів. З моменту офіційної реєстрації ОСББ починає виконувати свої функції, передбачені статутом, зокрема управління й обслуговування будинку, розв'язання проблем і питань, пов'язаних із ремонтом, модернізацією тощо. Головне пам'ятати, що успіх та ефективність залежать від активної участі не тільки голови та його помічників, а й усіх власників приміщень багатоквартирного будинку.

Як вище зазначалося, ОСББ — це гарний варіант управління для багатоквартирного комплексу, адже має ряд переваг, а саме:

- через статус юридичної особи в ОСББ є можливість відкрити рахунки в банках, завдяки яким можна легко отримувати внески від співвласників і сплачувати заробітну плату працівникам, гарантувати надійність збереження коштів, швидко здійснювати розрахунково-касові операції;
- визначена структура управління дає змогу не проводити збори з приводу дрібних питань або проблем, адже їх мають розв'язати обрані люди;
- голова об'єднання повинен надавати на вимогу співвласників звіт, у якому мають бути чітко розписані витрати та доходи, адже прозорість і відкритість є досить важливими аспектами для членів ОСББ;
- право самостійно обирати постачальників або підрядників послуг, що відповідають інтересам і запитам конкретного ОСББ;
- можливість ОСББ заробляти гроші від спільної діяльності (здавання фасаду будинку або приміщення в оренду) [7];
- ОСББ має право брати участь у різних державних або місцевих програмах енергомодернізації будинків (наприклад: заміна старих вікон, утеплення стін і встановлення сучасних систем опалення й охолодження);
- отримання коштів через членські внески, добровільні пожертвування від юридичних і фізичних

Таблиця 2

Переваги та недоліки створення ОСББ

Переваги/недоліки створення та функціонування ОСББ	Характеристика
Переваги створення та функціонування ОСББ	
<i>Управлінські переваги діяльності ОСББ</i>	
відповідальне господарювання	Під керівництвом ОСББ розробляються та реалізуються плани щодо покращення умов життя в будинку. Це свого роду внутрішня організація, де кожен мешканець виконує свою частину роботи, від етапу задуму до практичного втілення.
колективне ухвалення рішень	Кожен житель бере участь в обговоренні важливих питань під час зборів співвласників багатоквартирного будинку. Думка мешканців відіграє значну роль. Таким чином, вони формують єдину «будинкову» спільноту.
запровадження правил проживання у будинку	Щоб не створювати незручностей іншим жителям і, головне, не наражати їх на небезпеку, у будинках з ОСББ дотримуються правил співіснування.
нагляд за виконанням ремонтних робіт	Кожен житель будинку має можливість стежити за ремонтними роботами в багатоповерховому будинку, а також переглядати договори на їх виконання і ознайомлюватися з кваліфікацією підрядників.
раціональне використання прибудинкової території	У межах роботи ОСББ прибудинкова територія зазвичай або стає прикрасою будинку (її озеленюють), або використовується більш практично — там встановлюють лавки, дитячі майданчики або організують зручні парковки.
<i>Фінансові зручності від створення ОСББ</i>	
контроль за рухом коштів	ОСББ точно веде облік надходжень та витрат грошей. Мешканці багатоповерхівки мають змогу слідкувати за тим, як і коли використовуються кошти, а також бачити, яка сума залишається на рахунку.
раціональне використання грошей	Кошти, накопичені на рахунку ОСББ, розподіляються з певною метою — для задоволення конкретних потреб мешканців будинку. Інформацію про те, на що саме витрачаються ці гроші, може дізнатися будь-який учасник ОСББ, який виявить бажання.
залучення додаткових прибутків	Горища, підвали та підсобні приміщення є спільною власністю мешканців будинку. Ці площі, наприклад, можна здавати в оренду, щоб отримувати додаткові кошти для розвитку житлового господарства.
моніторинг боржників	ОСББ має чітке уявлення про те, хто з мешканців і яку суму заборгував за утримання будинку та комунальні послуги. Такі борги не стають загальною проблемою для всіх мешканців будинку, а повинні бути погашені самими боржниками.
<i>Юридичні вигоди від організації ОСББ</i>	
пряме укладання договорів	ОСББ має право укладати угоди з постачальниками послуг для обслуговування будинку без участі посередників.
конкурсні переваги	Будинки, в яких створено ОСББ, мають можливість брати участь у міських програмах для ремонту, утеплення або облаштування дитячих ігрових майданчиків на прибудинковій території.
<i>Практичні зручності для мешканців</i>	
Щоб вирішити загально-будинкові проблеми або покращити умови проживання, мешканці повинні звернутися до відповідних осіб. Працівники, найняті ОСББ, мають повноваження вирішувати багато питань, що виникають у мешканців. Жителі багатоповерхівок часто звертаються до голови ОСББ з приводу нерегулярного прибирання або недостатнього освітлення сходових майданчиків і холів, поломки ліфтів, входних дверей, а також проблем з водо-, електро- чи теплопостачанням. Зазвичай проблеми мешканців не залишаються без уваги.	
Недоліки функціонування ОСББ	
фінансові витрати	Фінансові витрати на заробітну плату голові ОСББ, бухгалтеру, юристу, прибиральниці, сантехніку, ліфтеру та іншим працівникам. Ці витрати покриваються з фонду ОСББ і зазвичай складають близько половини щомісячних надходжень до бюджету об'єднання.
зосередженість багатьох функцій в одних руках	Розглядається роль кваліфікації та ініціативності голови ОСББ. Від цього керівника залежить чимало у веденні будинкового господарства. Якщо голова об'єднання є ефективним управлінцем, підтримує ініціативи мешканців і сумлінно виконує свої обов'язки, таке ОСББ може досягти значних успіхів у управлінні будинком. В іншому випадку ситуація може бути зовсім протилежною.
ризик неоплат/недоплат	Основний ризик полягає у великій кількості неоплачених і несвоечасно оплачуваних рахунків за утримання будинку. Це може призвести до затримок у виплаті заробітної плати персоналу, втрати кваліфікованих кадрів, а також до недостатнього або несвоечасного обслуговування інженерного обладнання будинку.

Джерело: власна розробка

осіб з подальшим використанням їх на статутну діяльність.

Узагальнені переваги та недоліки ОСББ представлені в таблиці 2.

Важливим елементом при створенні не тільки ОСББ, а й інших підприємств, організацій є складання облікової політики. Облікова політика — це сукупність принципів, методів і процедур, які використовує підприємство для ведення бухгалтерського обліку, складання та подання фінансової звітності. Облікова політика має відображати всі ті операції, які будуть відбуватися в ОСББ, — ведення обліку доходів (членських внесків, добровільних пожертвувань, субсидій) і витрат (комунальні послуги, ремонтні роботи, заробітна плата). Також потрібно прописати в обліковій політиці методи й особливості обліку, складання фінансової звітності, методи нарахування амортизації. А щоб облікова політика була ефективною, її потрібно регулярно переглядати та оновлювати.

При складанні облікової політики варто дотримуватися таких рекомендацій:

- не включати в неї зайве. Звісно, сплата податків, заробітної плати є важливими аспектами діяльності ОСББ, але це не є обліковою політикою, їх варто врегулювати іншими наказами;
- ознайомитися зі стандартами бухгалтерського обліку та методичними рекомендаціями, які допоможуть зрозуміти, що більше підходить для конкретного ОСББ;
- дослідити специфіку ОСББ і врахувати її при виборі методів і прийомів обліку;
- проконсультуватися з професіоналами, тобто бухгалтерами та аудиторамі, які допоможуть обрати найефективніші методи, прийоми, принципи обліку певного ОСББ;
- переглядати і доповнювати її (облікову політику). Оскільки законодавство та НП(С)БО постійно змінюються, слід щороку переглядати облікову політику, щоб вона була ефективною та актуальною [5].

Важливо, щоб були задокументовані всі методи й особливості обліку, які обрало ОСББ, оскільки це допоможе уникнути проблем з податковою та помилок у майбутньому.

Бухгалтерський облік в ОСББ регулюється Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків» (визначає правовий статус ОСББ, його права й обов'язки), Податковим кодексом України (регулює порядок, своєчасність і правильність сплати податків, інших обов'язкових платежів) і Планом рахунків ведення бухгалтерського обліку (застосовується у процесі реєстрації господарських операцій ОСББ).

Як і в будь-якого підприємства чи організації, так і в ОСББ є свої особливості ведення бухгалтерського обліку. Насамперед ведення обліку в об'єднанні може покладатися на: штатного бухгалтера або відділ бухгалтерії на чолі з головним бухгалтером; спеціалізовану компанію чи окремого спеціаліста; голову правління, але за умови, що він/вона має належну кваліфікацію і досвід. Облік ведеться з використанням спеціальних комп'ютерних програм, які обирає саме ОСББ, зважаючи на власні потреби, ціну та функціонал бухгалтерських програм.

Оскільки ОСББ є неприбутковою організацією і отримує кошти від цільового фінансування чи членських внесків, які слід використовувати лише на статутні завдання та цілі, то і постає питання правильного обліку таких надходжень. В ОСББ для обліку цільових коштів використовують рахунок 48 «Цільове фінансування і цільове надходження». Це є важливим аспектом, адже відсутність в обліку 48 рахунка свідчить про помилки.

Зважаючи на те, що ведення діяльності ОСББ пов'язане не тільки з утриманням багатопверхових будинків, але і їх ремонтом, а також беручи до уваги принципи його функціонування, що насамперед ґрунтуються на використанні кошторисів, доцільно



Рис. 3. Структура рахунку 48 «Цільове фінансування та цільове надходження» в обліку ОСББ
Джерело: сформовано авторами на основі [10]



Рис. 4. Структура субрахунку 484 «Інші кошти цільового фінансування та цільового надходження» в обліку ОСББ

Джерело: складено авторами на основі [10]

було б при організації обліку в ОСББ до рахунку 48 «Цільове фінансування і цільове надходження» відкрити ряд субрахунків (рис. 3).

Разом з тим до субрахунку 484 доцільно також відкривати субрахунки четвертого порядку (рис. 4).

Облік доходів ОСББ ґрунтується на засадах НП(С)БО 15 «Дохід». При цьому все ж не слід забувати про специфіку цієї неприбуткової організації. Тому наведемо ряд видів доходів, які може отримувати ОСББ:

- кошти, отримані як відшкодування за надані окремим категоріям громадян пільги на оплату житлово-комунальних послуг і призначені житлові субсидії;
- кошти та майно, що надходять для забезпечення потреб основної діяльності ОСББ;
- добровільні майнові, зокрема грошові внески фізичних і юридичних осіб;
- кошти, залучені на умовах кредиту чи позики;
- кошти державного та/або місцевого бюджетів, отримані на підставі спільного фінансування для утримання, реконструкції, реставрації, проведення поточного та капітального ремонтів, технічного переоснащення багатоквартирного будинку;
- пасивні доходи;
- доходи від діяльності заснованих об'єднанням юридичних осіб, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання;

– кошти, отримані з інших джерел, що спрямовуються на виконання статутних цілей ОСББ (табл. 3).

У пункті 17 НП(С)БО 15 «Дохід» зазначається: «Отримане цільове фінансування визнається доходом протягом тих періодів, у яких були зазначені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування».

Тобто, внески співвласників визнаються доходом лише в разі виникнення відповідних витрат, для яких ці внески були призначені. До моменту здійснення витрат кошти обліковуються на рахунок 48, вони не визнаються доходом або прибутком ОСББ та нікуди не зникають. А одночасно з визнанням витрат визнаються і доходи. Саме завдяки такій особливості обліку ОСББ як неприбуткова організація може працювати за правилом «ні прибутку, ні збитку».

Зазначимо, що серед витрат ОСББ виокремлюють такі: витрати на утримання будинку; витрати на утримання місць загального користування; плату за обслуговування ліфтів; витрати на ремонт; плату за санітарне очищення території; послуги банку; матеріальні витрати (зокрема витрати на пально-мастильні матеріали, МШП, канцтовари тощо); оплату праці працівників (голова правління, бухгалтер, двірники, прибиральниці тощо); відрахування на соцстрахування; амортизацію основних засобів; сплату податків, зборів, обов'язкових платежів тощо.

Таблиця 3

Порядок формування фондів ОСББ

№	Зміст господарської операції	Дебет	Кредит
1	Нарахування внесків співвласників	377	48
2	Нарахування інших доходів (оренда)	377	48
3	Надходження коштів на поточний рахунок	31	377
4	Надходження коштів у касу	30	377

Джерело: складено авторами на основі [4; 5]

Таблиця 4

Порядок відображення витрат ОСББ

№	Зміст господарської операції	Дебет	Кредит
1	Перерахування коштів постачальникам	631	31
2	Надходження послуг від постачальників	949	631
3	Надходження матеріалів від постачальників	209	631
4	Надходження МШП від постачальників	22	631
5	Надходження необоротних активів від постачальників	15	631
6	Нарахування заробітної плати	949	661
7	Нарахування ЄСВ	949	651
8	Утримання податків із заробітної плати	661	64
9	Нарахування зносу	949	13

Джерело: складено авторами на основі [4; 5]

Разом з тим відзначимо, що для зручності рекомендують обліковувати всі витрати ОСББ на одному рахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності» [2].

Наведемо декілька прикладів господарських операцій, пов'язаних із витратами ОСББ (табл. 4).

Для ОСББ важливо складати кошториси, бо вони є найголовнішим фінансовим документом для цього виду організацій. Його суть полягає в тому, щоб забезпечити зв'язок між надходженнями та витратами.

За окремими розділами доходів і витрат, які обирає ОСББ, спочатку вносять надходження коштів, а поруч, відповідно, є графа вибуття цих коштів. Тобто кошти, потрапивши в кошторис, одразу отримують своє цільове призначення, майбутній напрям витрачання. Отже, кошторис працює разом із вищезгаданим рахунком 48.

Також в ОСББ відбувається закриття періоду, тобто всі відкриті рахунки доходів і витрат закриваються на фінансові результати (результати операційної діяльності). Зауважимо, що доходи ОСББ визнаються обов'язково в сумі витрат. Отже, фінансовий результат завжди буде дорівнювати 0. Наведемо приклади господарських операцій із закриття періоду в ОСББ (табл. 5).

Для неприбуткових організацій, зокрема й ОСББ, установлюється скорочена за показниками фінансова звітність у складі балансу та звіту про фінансові результати (п. 2 ст. 11 Закону «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні») [7]. Крім того, до загальних форм фінансової звітності також додається спеціальна форма звітності «Звіт про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації» за формою, визначеною Наказом № 533 [8].

В організації роботи будь-якого підприємства, установи, організації, зокрема й ОСББ, важливе місце посідає контроль. Спираючись на Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», можна сформулювати таку структуру системи контролю ОСББ (рис. 5).

Порядок призначення ревізійної комісії може визначитися статутом ОСББ з дотриманням основних вимог, передбачених вітчизняним законодавством. При цьому рекомендується склад ревізійної комісії формувати з трьох осіб, що будуть працювати на громадських засадах, терміном на один рік. Склад ревізійної комісії зазвичай формується зі співвласників ОСББ, що не є членами правління і не посідають інших керівних посад в ОСББ. Головною функцією ревізійної комісії ОСББ є здійснення планових і позапланових перевірок фінансово-господарської діяльності ОСББ. При проведенні перевірки ревізійна комісія має право запросити відповідні первинні чи зведені бухгалтерські документи, що підтверджують факти здійснення організацією діяльності протягом визначеного перевіркою терміну (рис. 6).

Також загальні збори можуть ухвалити рішення про залучення незалежного аудитора (аудиторської фірми) для здійснення незалежного зовнішнього контролю діяльності ОСББ. У такому разі аудитор (або аудиторська фірма) зможе якісно провести перевірку даних бухгалтерського обліку та показників фінансової звітності ОСББ й отримати незалежний висновок аудитора про її вірогідність в усіх вагомих аспектах і відповідність вимогам законів України, положень (стандартів) бухгалтерського обліку або інших правил (внутрішніх положень ОСББ).

Таблиця 5

Порядок формування фінансового результату діяльності ОСББ

№	Зміст господарської операції	Дебет	Кредит
1	Списання витрат на фінансовий результат	791	949
2	Визнання доходів	48	719
3	Списання доходів на фінансовий результат	719	791

Джерело: складено авторами на основі [4; 5]

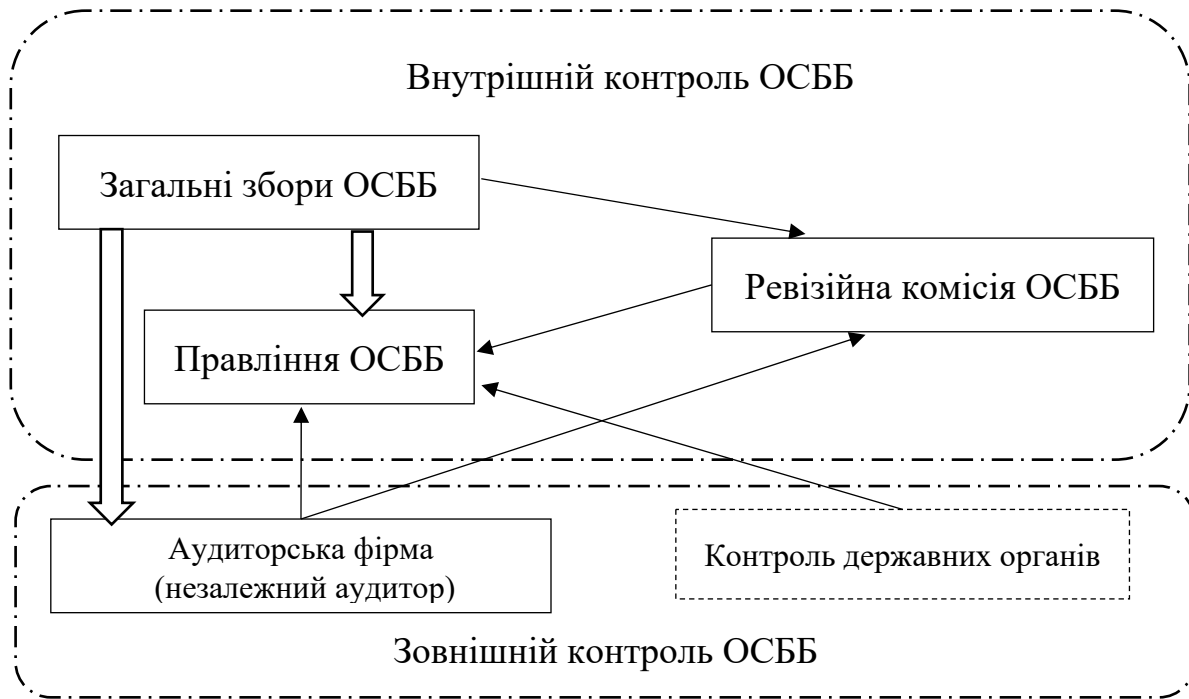


Рис. 5. Структура системи контролю ОСББ
 Джерело: [9]

Загальна схема контролю ОСББ може виглядати таким чином (рис. 7).

Бухгалтер і голова правління формують Звіт про роботу, ревізійна комісія проводить аналіз роботи ОСББ і складає Акт ревізії. Ці документи не мають визначеної форми, але загалом повинні більш детально відображати результати діяльності ОСББ.

Також зазначимо, що за нинішніх умов важливого значення набуває «неформальне звітування». На фінансову стабільність в ОСББ впливає обізнаність співвласників із роботою правління. Це викликає довіру та стимулює співвласників до оплати визначених проектів ОСББ, а також сприяє формуванню відчуття причетності до здійснюваної діяльності з благоустрою ОСББ. Водночас завдяки контролю можна виявити

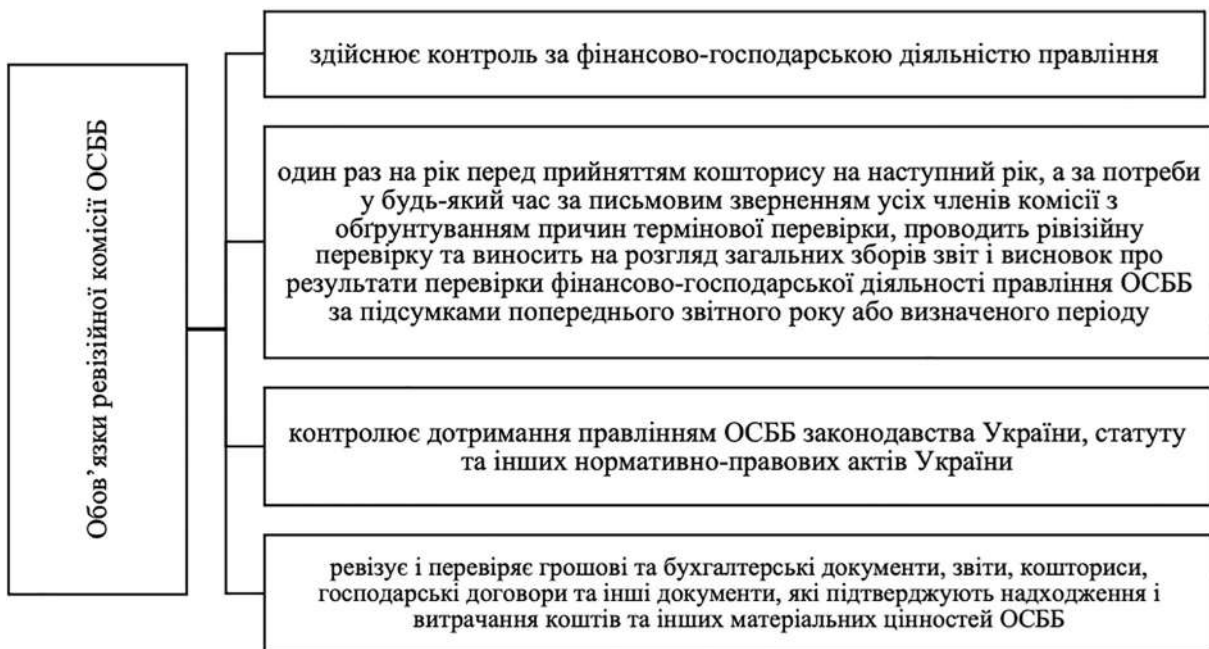


Рис. 6. Контрольні функції ревізійної комісії ОСББ
 Джерело: складено автором на основі [4]

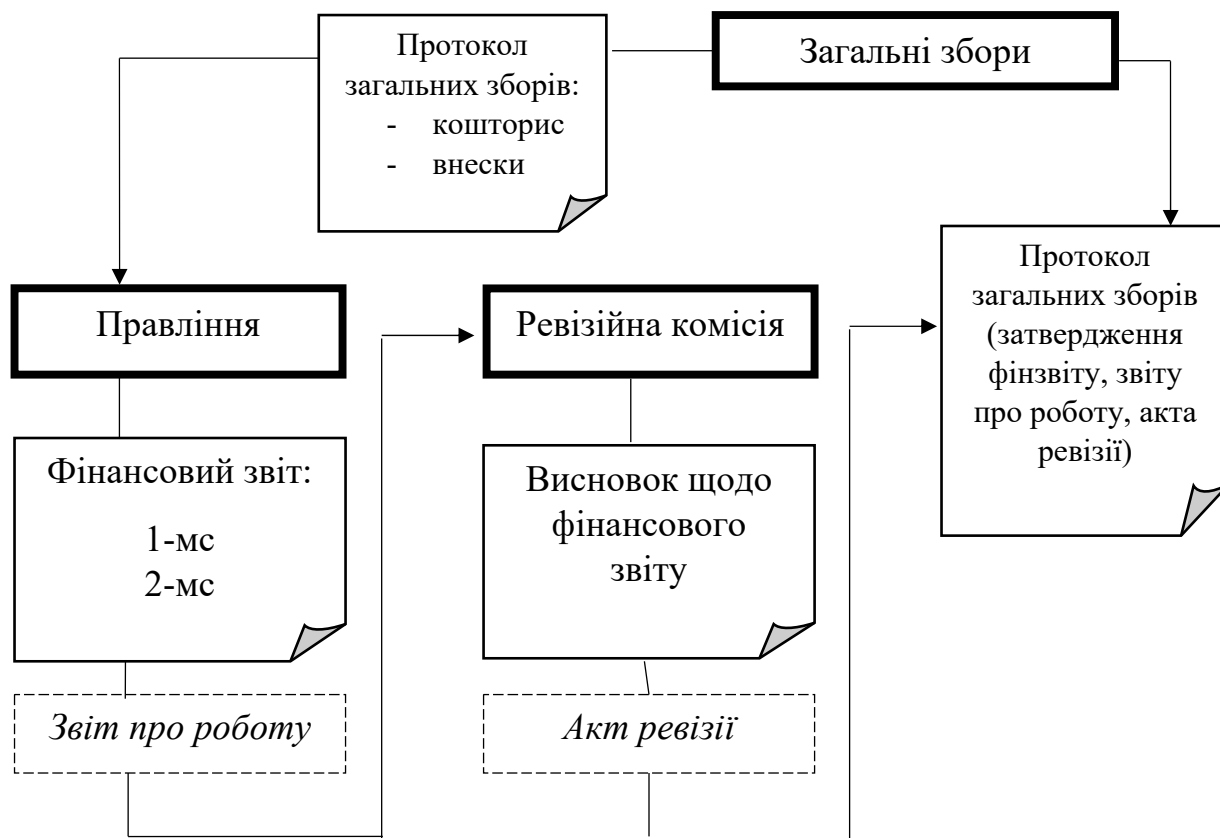


Рис. 7. Загальна схема контролю ОСББ

Джерело: розроблено автором

стан заборгованості та боржників і вчасно вжити відповідних заходів з урегулювання ситуації.

На практиці це означає, що голів житлових об'єднань можуть штрафувати за:

- несвочасне проведення техогляду ліфтів;
- відсутність дозволів на введення нових ліфтів в експлуатацію;
- помилки під час ремонтних робіт (наприклад, витікання масла з редуктора приводу ліфтової лебідки або неперевірене заземлення електроприладів);
- непроходження працівниками ОСББ медогляду;
- відсутність інструктажів з охорони праці (вимагається окреме приміщення для цього);
- неправильне оформлення працівників: замість цивільно-правових договорів необхідно укладати трудові договори для постійних працівників, таких як майстри, консьєржі, прибиральники тощо;
- відсутність та/або непридатний стан сховищ та укриттів.

ДФС та Держпраці також цікавляться питаннями щодо сплати земельного податку, доходів від здачі приміщень в оренду та правильності оформлення співробітників ОСББ. Часто голови об'єднань оформлюються як ФОП, щоб мінімізувати податкові зобов'язання, проводячи фінанси через себе, і розраховуються з підрядниками готівкою, які, у свою чергу, також нерідко є ФОП. По суті, їх наймають для виконання робіт в ОСББ.

Оскільки ОСББ є неприбутковими організаціями, підрядники часто працюють з ними як ФОП, хоча фактично отримують зарплату, що може бути визнано ухиленням від сплати податків і неправильним оформленням.

Експерти зазначають, що ДФС може також мати питання щодо земельного податку, пов'язаного із землею, на якій розташований будинок. У деяких випадках ці питання доходять до суду.

Тому фахівці рекомендують правлінню та бухгалтерам ОСББ заздалегідь ретельно перевірити всю документацію об'єднання та підготуватися до можливих перевірок.

З землею в ОСББ ситуація неоднозначна. Деякі оформили її офіційно, інші — ні, але все одно користуються. У Києві земля коштує дорого, тому трапляються різні випадки. Часто намагаються заощадити й на договорах цивільно-правового характеру, укладаючи їх із працівниками лише на місяць, хоча фактично вони працюють цілий рік. Оренда приміщень, яку здійснює ОСББ, також нерідко не оформлюється належним чином, що призводить до несплати податків. Такі питання часто виникають і стають причиною конфліктів всередині ОСББ.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Отже, ОСББ є дуже прогресивним напрямом діяльності громадян. Таке об'єднання для



Рис. 8. ОСББ і перевірки: що потрібно знати
Джерело: узагальнено на основі [4; 9]

власників багатоквартирних будинків має дуже багато практичних переваг, проте потребує участі та небайдужості кожного мешканця. На жаль, у нашому суспільстві досі зберігається недовіра до нововведень, змін та оточення загалом, що панувала в епоху СРСР. Люди старшого та похилого віку досить скептично ставляться до ініціативної молоді та не бажають підтримувати їхню жагу до змін і поліпшення умов проживання. З такими людьми варто особливо працювати та дохідливо пояснювати їм сутність, мету та переваги ОСББ. Адже ОСББ приносить користь насамперед власникам будинку

і лише їхніми спільними зусиллями можна щось змінити на краще.

Не слід забувати про досвід закордонних країн у цій сфері, варто дослідити питання ОСББ і здобути знання поширювати серед населення України. Для забезпечення належного рівня здійснення фінансово-господарської діяльності ОСББ слід провадити якісний облік і контроль з урахуванням особливостей цього виду неприбуткових організацій. Урахування окреслених аспектів обліку та контролю дасть змогу створити якіснішу систему управління ОСББ щодо утримання спільного майна та надання послуг.

Література

1. Вимоги до статуту ОСББ (огляд практики). URL: <https://proosbb.info/node/847> (дата звернення: 11.10.2024).
2. Горячук Т. Типові проводки в обліку ОСББ. 2024. URL: <https://osbb.audit-alliance.com.ua/typovi-provodky-v-obliku-osbb>. (дата звернення: 12.10.2024).
3. Динаміка створення ОСББ. URL: <https://proosbb.info/node/936> (дата звернення: 08.10.2024).
4. Монастирська Т. Б. Облік та контроль в організації з обслуговування житлового фонду: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.09. Тернопіль, 2016. 240 с.
5. Пантелейчук Л. Облік доходів і витрат в ОСББ: особливості організації та ведення. *Інтерактивна бухгалтерія*. 2015. URL: <https://interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/34822> (дата звернення: 12.10.2024).
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>. (дата звернення: 12.10.2024).

7. Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні: Закон України від 16 липня 1999 р. № 996-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text> (дата звернення: 12.10.2024).
8. Про затвердження форми Звіту про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації: Наказ Міністерства Фінансів України від 17 черв. 2016 року № 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0932-16#Text> (дата звернення: 09.10.2024).
9. Слободяник Ю.Б., Сиротенко Н.А. Розвиток систем обліку та контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків. *Науковий вісник Львівської академії. Серія: Економіка, менеджмент та право*. 2020. Вип. 2. С. 38–47. URL: <https://ir.kneu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/204ac184-3516-4d7f-8de8-1c78fbd843e2/content> (дата звернення: 09.10.2024).
10. Три стовпи бухгалтерського обліку в ОСББ. URL: <https://osbb-ok.org.ua/posts/tri-stovpi-buxgalterskogo-obliku-v-osbb> (дата звернення: 12.10.2024).
11. Троць І.В. Методика обліку і складання звітності ОСББ. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2018. Том 1, № 3. С. 272–281. URL: https://library.krok.edu.ua/media/library/category/statti/trots_0005.pdf (дата звернення: 12.10.2024).
12. Юнін О.С. Переваги та недоліки об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як однієї з форм управління багатоквартирними будинками. *Науковий вісник ДДУВС*. 2017. № 2. С. 31–37. URL: <https://er.dduvs.in.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/199/6.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення: 10.10.2024).
13. Що таке ОСББ та які його переваги. URL: <https://aosbb.kiev.ua/shcho-take-osbb-perevagy/> (дата звернення: 12.10.2024).

References

1. Vymohy do statutu OSBB (ohliad praktyky). URL: <https://proosbb.info/node/847> [in Ukrainian].
2. Horiachuk T. Typovi provodky v obliku OSBB. 2024. URL: <https://osbb.audit-alliance.com.ua/typovi-provodky-v-obliku-osbb> [in Ukrainian].
3. Dynamika stvorennia OSBB. URL: <https://proosbb.info/node/936> [in Ukrainian].
4. Monastyrskaya T.V. Oblik ta kontrol v orhanizatsiiah z obsluhovuvannia zhytlovoho fondu: dys. ... kand. ekon. nauk: 08.00.09. Ternopil, 2016. 240 s. [in Ukrainian].
5. Panteleichuk L. Oblik dokhodiv i vytrat v OSBB: osoblyvosti orhanizatsii ta vedennia. *Interaktyvna bukhhalteriia*. 2015. URL: <https://interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/34822> [in Ukrainian].
6. Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku: Zakon Ukrainy vid 29 lystopada 2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> [in Ukrainian].
7. Pro bukhhalterskyi oblik ta finansovu zvitnist v Ukraini: Zakon Ukrainy vid 16 lypnia 1999 r. № 996-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/996-14#Text> [in Ukrainian].
8. Pro zatverdzhennia formy Zvitu pro vykorystannia dokhodiv (prybutkiv) neprybutkovoї orhanizatsii: Nakaz Ministerstva Finansiv Ukrainy vid 17 cherv. 2016 roku № 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0932-16#Text> [in Ukrainian].
9. Slobodianyuk Yu. B., Syrotenko N. A. Rozvytok system obliku ta kontroliu v obiednanniakh spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv. *Naukovyi visnyk Lotnoi akademii. Serii: Ekonomika, menedzhment ta pravo*. 2020. Vyp. 2. S. 38–47. URL: <https://ir.kneu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/204ac184-3516-4d7f-8de8-1c78fbd843e2/content> [in Ukrainian].
10. Try stovpy bukhhalterskoho obliku v OSBB. URL: <https://osbb-ok.org.ua/posts/tri-stovpi-buxgalterskogo-obliku-v-osbb> [in Ukrainian].
11. Trots I. V. Metodyka obliku i skladannia zvitnosti OSBB. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu*. 2018. Tom 1, № 3. S. 272–281. URL: https://library.krok.edu.ua/media/library/category/statti/trots_0005.pdf [in Ukrainian].
12. Iunin O. S. Perevahy ta nedoliky obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku yak odniiei z form upravlinnia bahatokvartyrnymy budynkamy. *Naukovyi visnyk DDUVS*. 2017. № 2. S. 31–37. URL: <https://er.dduvs.in.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/199/6.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [in Ukrainian].
13. Shcho take OSBB ta yaki yoho perevahy. URL: <https://aosbb.kiev.ua/shcho-take-osbb-perevagy/> [in Ukrainian].