

# ОСББ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ СПІЛЬНОГО МАЙНА ТА НАДАННЯ ПОСЛУГ: АСПЕКТИ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБЛІКОВО-КОНТРОЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

## ASSOCIATIONS OF CO-OWNERS OF CONDOMINIUMS AS AN INSTRUMENT EFFECTIVE USE OF COMMON PROPERTY AND SERVICES: ASPECTS PROVIDING OF ACCOUNTING AND CONTROL

УДК 657.1

DOI: <https://doi.org/10.32843/infastruct50-48>**Шейгус М.І.**

студентка

Національний університет  
кораблебудування  
імені адмірала Макарова**Шевчук С.В.**

к.е.н., доцент,

доцент кафедри обліку

і економічного аналізу

Національний університет  
кораблебудування  
імені адмірала Макарова**Sheihus Maryna**Admiral Makarov National University  
of Shipbuilding**Shevchuk Serhii**Admiral Makarov National University  
of Shipbuilding

Сьогодні для сфери житлово-комунального господарства нашої держави характерними є пошук і створення нових форм управління та утримання багатоквартирних будинків, що базуються на запровадженні конкурентних засад у цій сфері. У статті розглянуто головні аспекти організації бухгалтерського обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків та здійснення контролю над його діяльністю. Досліджено питання організації обліково-контрольних процесів в ОСББ як особливої форми управління житлово-комунальним господарством. Проаналізовано чинники впливу на побудову системи обліково-контрольного забезпечення та розкрито їх сутність. Здійснено характеристику об'єктів обліку: доходів, витрат, спеціальних фондів, цільових внесків. Окреслено склад доходів та витрат об'єднання та їх відображення в бухгалтерському обліку. Висвітлено питання створення та фінансування спеціальних фондів ОСББ. Проаналізовано методи та прийоми здійснення внутрішнього контролю для забезпечення ефективності діяльності ОСББ. Зроблено аналіз причин виникнення проблем неефективності контрольних заходів та запропоновано шляхи їх вирішення.

**Ключові слова:** об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), послуга, спільне майно, цільові внески, спеціальні фонди, співфінансування.

Сегодня для сферы жилищно-коммунального хозяйства нашего государства характерны поиск и создание новых форм управления и содержания многоквартирных домов, основанных на внедрении конкурентных основ в этой сфере. В статье рассмотрены основные аспекты организации бухгалтерского учета в объединениях совладельцев многоквартирных домов и осуществления контроля над его деятельностью. Исследован вопрос организации учетно-контрольных процессов в ОСМД как особой формы управления жилищно-коммунальным хозяйством. Проанализированы факторы влияния на построение системы учетно-контрольного обеспечения и раскрыта их сущность. Осуществлена характеристика объектов учета: доходов, расходов, специальных фондов, целевых взносов. Определен состав доходов и расходов объединения и их отражение в бухгалтерском учете. Освещены вопросы создания и финансирования специальных фондов ОСМД. Проанализированы методы и приемы осуществления внутреннего контроля для обеспечения эффективности деятельности ОСМД. Сделан анализ причин возникновения проблем неэффективности контрольных мероприятий и предложены пути их решения.

**Ключевые слова:** объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), услуга, общее имущество, целевые взносы, специальные фонды, софинансирование.

*Today, the sphere of housing and communal services of our state is characterized by the search for and creation of new forms of management and maintenance of apartment buildings, based on the introduction of competitive principles in this area. However, the implementation of such management now faces many difficulties, due to the influence of existing negative socio-economic factors. The article considers the main aspects of the organization of accounting in associations of co-owners of apartment buildings and control over its activities. It is determined that for the effective functioning of the association, it is necessary to form a comprehensive information and analytical support, which requires substantiation of methodological approaches and practical recommendations for the organization of accounting and control in such forms of management. The issue of organization of accounting and control processes in condominiums as a special form of housing and communal services management is studied. All issues related to the organization of accounting in the association are reflected in the Order on Accounting Policy, which the condominium develops independently. The factors of influence on the construction of the system of accounting and control support are analyzed and their essence is revealed. The characteristics of accounting objects are made: income, expenses, special funds, target contributions. The composition of income and expenses of the association and their reflection in accounting are outlined. The issue of creation and financing of special funds of condominiums is covered. Methods and techniques of internal control to ensure the effectiveness of condominiums are analyzed. An important feature of the control of activities in condominiums is the obligation to verify the correctness of the reflection in the accounting of transactions, the implementation of the budget by the audit committee elected at the general meeting of co-owners. The analysis of the reasons of occurrence of problems of inefficiency of control measures is made and the ways of their decision are offered.*

**Key words:** associations of co-owners of apartment buildings (condominiums), service, common property, earmarked contributions, special funds, co-financing.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі становлення ринкових відносин в Україні існують проблеми управління житловою нерухомістю, забезпечення населення якісними комунальними послугами та їх оплати. Визначені питання свідчать про те, що житлова нерухомість – істотно слабка ланка житлово-комунального господарства України. Дослідження питання організації

обліково-контрольних процесів в ОСББ як особливої форми з управління ЖКГ дасть змогу не лише оцінити перспективність цієї організаційно-правової форми, а й становить ефективний інструмент обґрунтування напрямів подальшого розвитку і, як наслідок, дасть змогу поліпшити становище галузі загалом. Удосконалення бухгалтерського обліку для формування надійного інформаційного

забезпечення управління діяльністю ОСББ вимагає створення єдиної методології обліку. У нашій країні механізми некомерційного господарювання, особливо ОСББ, досліджено недостатньо, як наслідок, перед об'єднанням постають багато проблем, пов'язаних з особливостями їх функціонування, що, своєю чергою, впливає на організацію бухгалтерського обліку та контролю над діяльністю ОСББ.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Дослідженням проблем теоретичних та методологічних засад організації бухгалтерського обліку та контролю в ОСББ присвячено праці таких учених, як Т.Б. Монастирська [1], І.Д. Бенько [2], С.В. Брік [3], С.О. Черкасова та М.Ф. Ахметова [4], О.В. Тарасевич [5].

Однак, незважаючи на вагомий науковий внесок, на разі не зайшли відповідного відображення деякі аспекти організації та методології бухгалтерського обліку в ОСББ. Також у працях науковців недостатньо уваги приділено чинникам впливу на організацію бухгалтерського обліку та не досліджено особливості обліку та контролю в ОСББ.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є узагальнення концептуальних засад формування системи обліку та контролю в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків, здійснення дослідження сутності основних об'єктів обліку та визначення шляхів побудови ефективної системи щодо управління спільним майном та надання послуг.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Фінансово-господарська діяльність ОСББ регламентується, насамперед, Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» та Національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», таке об'єднання не має на меті одержання прибутку для його розподілу між співвласниками [6].

Такий особливий суб'єкт господарювання має свою організаційну структуру, мету діяльності та є самостійним учасником економічних відносин окремо від його засновників, тобто співвласників. ОСББ може самостійно визначати порядок управління спільним майном, а також може змінювати його відповідно до законодавства та статуту об'єднання.

Варто зазначити, що управління діяльністю ОСББ має певні особливості, пов'язані з об'єктами бухгалтерського обліку, що значною мірою визначають особливості методології й організації бухгалтерського обліку та контролю об'єднання.

Бухгалтерський облік в ОСББ може здійснюватися з використанням журналів та відомостей скороченої чи спрощеної форми або із застосуванням спеціалізованих комп'ютерних форм обліку.

Усі питання, пов'язані з організацією бухгалтерського обліку в об'єднанні, відображаються в Наказі про облікову політику, який ОСББ розробляє самостійно. У додатку до Наказу доцільно затвердити робочий план рахунків.

Утримання будинку є обов'язком співвласників, що визначає мету створення об'єднання і здійснюється, головним чином, за рахунок внесків співвласників. Одним з основних завдань обліку ОСББ є фінансове планування доходів та витрат, тобто розроблення та складання кошторису та контроль його виконання [6].

Для розуміння особливостей фінансово-господарської діяльності об'єднання необхідно розглянути основні чинники, які впливають на побудову його бухгалтерського обліку, та розкрити їх сутність.

1. Наявність спільного майна. Основою створення і функціонування ОСББ є наявність спільного майна. Ураховуючи принцип автономності в бухгалтерському обліку, особисте майно власників, тобто їх квартири, повинно бути відокремлене від загального спільного майна об'єднання. Виходячи із цього, обліковувати багатоквартирний будинок доцільно поза балансом. Інше спільне майно обліковується на балансі на загальних підставах.

2. Статус неприбуткової організації. ОСББ не здійснюють господарську діяльність, а тому не є платником податку на прибуток. Однак ст. 86 Цивільного кодексу України визначає, що непідприємницькі товариства можуть здійснювати поруч з основною діяльністю підприємницьку, якщо це не суперечить законодавству [7].

3. Забезпечення власних потреб. ОСББ створюють лише для управління спільним майном, а отже, забезпечення власних потреб членів об'єднання. Даний факт зумовлює відсутність об'єктів оподаткування податком на додану вартість, відсутність реалізації та процесів виробництва, що робить недоцільним використання відповідних рахунків бухгалтерського обліку: 90 «Собівартість реалізації», 70 «Дохід від реалізації», 23 «Виробництво».

4. Спрощення методології обліку. Як правило, ОСББ є невеликою організацією за обсягом доходів і витрат та за чисельністю працівників. У зв'язку із цим доцільно використовувати скорочений план рахунків і прощену систему обліку, але з урахуванням особливостей діяльності ОСББ [4].

5. Діяльність з обслуговування житлового будинку. Беручи до уваги те, що мешканці будинку виступають і споживачами наданих ОСББ послуг, і членами об'єднання, які утримують будинок за рахунок власних коштів, у бухгалтерському обліку розрахунки з мешканцями доцільно обліковувати як цільові внески, тобто на рахунок 48 «Цільові внески та цільове фінансування».

Загальними зборами об'єднання встановлюються розміри, перелік та порядок сплати внесків

співвласників, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів [6].

Доходи об'єднання обліковуються на рахунку 71 «Інший операційний дохід». До його складу належать:

- цільові внески членів об'єднання;
- кошти, отримані об'єднанням у результаті здавання в оренду допоміжних приміщень й іншого спільного майна об'єднання;
- державні субсидії малозабезпеченим сім'ям;
- державне відшкодування пільг окремим категоріям громадян;
- добровільні майнові та грошові внески фізичних та юридичних осіб;
- кредитні або запозичені кошти;
- інші доходи.

Витрати ОСББ відображають за дебетом рахунку 94 «Інші витрати операційної діяльності» з відкриттям за власним рішенням рахунків класу 8 «Витрати за елементами» для аналітичного обліку. До складу витрат належать:

- заробітна плата працівників (голова правління, бухгалтер, прибиральниця, двірник);
- відрахування до органів соціального страхування;
- матеріальні витрати;
- витрати на утримання будинку та прибудинкової території;
- поточний та капітальний ремонт;
- технічне обслуговування мереж;
- плата за обслуговування ліфтів;
- інші витрати.

Також, згідно з рішенням загальних зборів, в ОСББ можуть створюватися спеціальні фонди, витрати яких є цільовими відповідно до статуту. Такі фонди створюються для здійснення заходів ремонтно-будівельних робіт, виконання яких потребують залучення значних грошових коштів [1].

Це можуть бути:

- упровадження енергоефективних заходів;
- здійснення капітального ремонту будинку;
- обладнання будинку місцями охорони;
- здійснення капітальної заміни електромереж у місцях загального користування;
- інші заходи, визначені загальними зборами.

Залежно від обсягу та вартості робіт заплановані заходи можуть здійснюватися в таких варіантах за кошти:

- власників квартир;
- власників квартир та місцевих і державних бюджетів;
- власників квартир і кредитних установ;
- власників квартир, місцевих та державних бюджетів і кредитних установ.

Рішення щодо визначення шляхів фінансування ремонтно-будівельних робіт та їх дольове фінансування приймається на загальних зборах. На основі рішення у разі дольового фінансування

управління ОСББ звертається до місцевих органів із запитом про участь у програмах співфінансування.

У такому разі відображення внесків мешканців будинку, бюджетних установ та кредитів здійснюється шляхом попереднього нарахування доходів на субрахунок 377 «Розрахунки з іншими дебіторами» та їх обліку на рахунку 48 «Цільове фінансування та цільові надходження», субрахунок 501 «Довгострокові кредити банків у національній валюті» або 601 «Короткострокові кредити банків у національній валюті» з подальшим їх переведенням у дохід на субрахунок 719 «Інші доходи від операційної діяльності», з якого здійснюється сплата ремонтно-будівельних робіт на субрахунок 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками і підрядниками».

Наприкінці місяця витрати списуються на фінансовий результат (рахунок 79), і на рівні понесених витрат визначаються доходи ОСББ. Тобто за результатами діяльності об'єднання в бухгалтерському обліку не може бути прибутку чи збитку. Таким чином, ОСББ не використовують рахунок 44 «Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)», а у Звіті про фінансові результати і Звіті про використання доходів (прибутків) неприбуткової організації проставляють однакові суми доходів і витрат із нульовим фінансовим результатом [3].

Також важливим для ефективності діяльності ОСББ є вибір та застосування методів і прийомів здійснення контролю. Залежно від джерел інформації, яка використовується під час здійснення контрольних функцій, внутрішній контроль поділяється на документальний і фактичний [2].

Документальний контроль полягає у встановленні достовірності й законності господарських операцій за даними первинної документації, облікових реєстрів і звітності, в яких вони знайшли відображення.

Фактичним називається контроль, під час здійснення якого кількісний і якісний стан об'єктів, які перевіряються, встановлюється шляхом обстеження, огляду, обмірювання, перерахунку, зважування та інших способів перевірки їх фактичного стану. До об'єктів контролю належать засоби об'єднання, які включають у себе всі необоротні та оборотні активи.

Результати досліджень свідчать про те, що система внутрішнього контролю для забезпечення найефективнішого її функціонування має бути підпорядкована найвищому органу управління – співвласникам. Для цього органами управління повинна виконуватися система контрольних процедур, план організації і методи управління, що являють собою завдання внутрішнього контролю над діяльністю об'єднання.

Контроль над діяльністю ОСББ здійснює через свої органи управління, а саме загальні збори,

правління, ревізійну комісію [4]. Важливою особливістю контролю діяльності в ОСББ є обов'язковість перевірки правильності відображення в бухгалтерському обліку операцій, виконання кошторису ревізійною комісією, обраною на загальних зборах співвласників.

Загальні збори можуть обрати членом ревізійної комісії людину, яка не володіє достатнім рівнем знань, необхідних для здійснення фінансового контролю над роботою правління об'єднання. Це, своєю чергою, призводить до зменшення ефективності контрольних заходів [6].

Для запобігання вищезазначеному рекомендується затвердити документ щодо роботи ревізійної комісії із зазначенням критеріїв оцінки рівня відповідності претендентів до її складу. У такому документі ОСББ повинна бути встановлена частота проведення перевірок ревізійною комісією, але не рідше одного разу на рік. Правління ОСББ повинно, своєю чергою, надати ревізійній комісії всі первинні документи, договори та всю необхідну інформацію. За результатами перевірки складається акт ревізії фінансово-господарської діяльності об'єднання.

Необхідно зазначити, що такий внутрішній контроль призначений не для виявлення помилок, а для зменшення можливості виникнення помилок або шахрайства.

Перед суб'єктами контролю виникають такі завдання:

- допомога голові правління щодо прийняття управлінських рішень;
- моніторинг виконання кошторису ОСББ;
- здійснення оперативного контролю над діяльністю об'єднання.

Завдяки забезпеченню належного рівня внутрішнього контролю члени ревізійної комісії можуть отримувати винагороду, однак вона може бути нарахована за визначеними зборами умовами.

Таким чином, контроль ревізійною комісією здійснюється на громадських засадах, і це пояснюється тим, що вони як співвласники особисто зацікавлені в прозорій діяльності правління ОСББ.

Однак складно уявити, що в ОСББ у складі ревізійної комісії знайдуться справжні професіонали, які до того ж здійснюватимуть контрольні функції в інтересах усіх мешканців на безоплатній основі.

Отже, ураховуючи пропозицію щодо встановлення критеріїв оцінки рівня відповідності претендентів до складу ревізійної комісії, доцільно загальними зборами встановити розмір винагороди для мінімального покриття трудовитрат та стимулювання роботи членів комісії. Це сприятиме підвищенню якості контролю над діяльністю ОСББ, що призведе до збільшення ефективності діяльності об'єднання.

**Висновки з проведеного дослідження.** Таким чином, основні аспекти організації бухгалтерського обліку та контролю над діяльністю ОСББ включають у себе процес визначення та дослідження особливостей, що впливають на фінансово-господарську діяльність об'єднання з метою її практичного застосування в процесі управління.

Основні аспекти бухгалтерського обліку є сукупністю таких методів, принципів та процедур, завдяки яким ОСББ може коректно відображати в обліку господарські операції.

Отже, основними чинниками впливу на побудову облікової системи є: добровільність, що потребує максимального спрощення методології обліку, наявність спільного майна співвласників поряд із власним майном, діяльність для забезпечення власних потреб та здійснення внесків мешканцями як споживачами послуг і одночасно засновниками об'єднання.

Для забезпечення належного рівня здійснення фінансово-господарської діяльності ОСББ необхідно мати розуміння всіх зазначених у процесі дослідження особливостей, що впливають на формування загальної системи облікових процесів.

Також важливим складником забезпечення ефективності діяльності об'єднання є внутрішній контроль, що реалізується ревізійною комісією. До складу ревізійної комісії доцільно обирати людей з економічною або юридичною освітою з установленням винагороди за їхню працю.

Ураховання та застосування окреслених аспектів щодо формування ефективної системи обліково-контрольного забезпечення діяльності ОСББ дасть змогу створити ефективний інструмент управління щодо утримання спільного майна та надання послуг.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Монастирська Т.Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09. Тернопіль, 2016. 240 с.
2. Бенько І.Д. Особливості організації обліку та контролю фінансово-господарської діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. Вип. 9–1. Ч. 3. С. 195–198.
3. Брік С.В. Деякі особливості організації бухгалтерського обліку та аудиту ОСББ. *Журнал Київського університету ринкових відносин. Економіка. Бізнес-адміністрування. Право*. 2017. № 2 (2). С. 243–253.
4. Черкасова С.О., Ахметова М.Ф. Обґрунтування методичних підходів до обліку та аудиту дебіторської заборгованості ОСББ. *Економіка. Фінанси. Право*. 2016. № 10/1'2016. С. 21–24.
5. Тарасевич О.В., Яценко С.С. Економіко-правові аспекти діяльності ревізійної комісії (ревізора) в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку. *Економіка та право*. 2018. № 2. С. 126–131.

6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29 листопада 2001 р. № 2866-III / Верховна Рада України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/2866-14> (дата звернення: 26.11.2020).

7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 02.12.2020).

#### REFERENCES:

1. Monastyrskaya T.B. (2016) *Oblik ta kontrol v orhanizatsiiakh z obsluhovuvannya zhytlovoho fondu* [Accounting and control in housing maintenance organizations]. Abstract of Doctor's degree dissertation. Ternopil. (in Ukrainian)

2. Benko I.D. (2014) *Osoblyvosti orhanizatsii obliku ta kontroliu finansovo-hospodarskoi diialnosti ob'iednan spivvlasnykiv bahatokvartyrnykh budynkiv (OSBB)* [Features of the organization of accounting and control of financial and economic activities of associations of co-owners of apartment buildings (condominiums)]. *Scientific bulletin of Kherson State University*, vol. 9–1, part. 3, pp. 195–198. (in Ukrainian)

3. Brik S.V. (2017) *Deiaki osoblyvosti orhanizatsii bukhgalterskoho obliku ta audytu OSBB* [Some features of the organization of accounting for condominiums].

*Journal of the Kiev University of Market Relations*, vol. 2, no. 2, pp. 243–253. (in Ukrainian)

4. Cherkasova S.O., Akhmetova M.F. (2016) *Obgruntuvannya metodychnykh pidkhodiv shchodo obliku ta audytu debitorskoi zaborhovanosti OSBB* [Justification of methodological approaches to the accounting and audit of receivables of condominiums]. *Economics. Finance. Right*, no. 10/1'2016, pp. 21–24. (in Ukrainian)

5. Tarasevych O.V., Yatsenko S.S. (2018) *Ekonomiko-pravovi aspekty diialnosti reviziinoi komisii (revizora) v ob'iednanni spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku* [Economic and legal aspects of the activities of the auditing commission (auditor) in the association of co-owners of an apartment building]. *Economics and law*, no. 2, pp. 126–131. (in Ukrainian)

6. *Pro ob'iednannya spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku : Zakon Ukrainy vid 29 lystopada 2001 r. № 2866-III / Verkhovna Rada Ukrainy* [On the association of co-owners of an apartment building: Law of Ukraine dated November 29, 2001 no. 2866-III / Verkhovna Rada of Ukraine]. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (accessed 26 November 2020).

7. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16 sichnia 2003 r. № 435-IV / Verkhovna Rada Ukrainy* [Civil Code of Ukraine dated January 16, 2003 no. 435-IV / Verkhovna Rada of Ukraine]. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (accessed 02 December 2020).