

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

МОНАСТИРСЬКА ТЕТЯНА БОГДАНІВНА

УДК 657.22:332.871

**ОБЛІК ТА КОНТРОЛЬ В ОРГАНІЗАЦІЯХ
З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

Спеціальність 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит
(за видами економічної діяльності)

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Тернопіль – 2016

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Тернопільському національному економічному університеті Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник: доктор економічних наук, професор
Крупка Ярослав Дмитрович,
Тернопільський національний економічний університет,
професор кафедри обліку у виробничій сфері.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Гура Надія Олександрівна,
Київський національний університет ім. Т. Г. Шевченка,
професор кафедри обліку та аудиту;

кандидат економічних наук, доцент
Головченко Олександр Олександрович,
Обласне комунальне виробниче підприємство «Дніпро-
Кіровоград», заступник генерального директора з
комерційних питань.

Захист відбудеться «29» березня 2016 р. об 11⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 58.082.03 у Тернопільському національному економічному університеті за адресою: 46020, м. Тернопіль, вул. Львівська, 11-а, зал засідань.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Тернопільського національного економічного університету за адресою: 46020, м. Тернопіль, вул. Бережанська, 4.

Автореферат розісланий «27» лютого 2016 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради,
кандидат економічних наук, доцент



І. Я. Омецінська

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Житлово-комунальна сфера – одна з важливих галузей економіки України. Питання забезпечення збереження житлового фонду, його експлуатації, ремонту й покращення умов проживання населення належать до пріоритетних напрямків державної житлової політики, від рівня реалізації якої великою мірою залежить соціальний добробут громадян та інфраструктурний розвиток соціально-економічних систем муніципального, регіонального та національного рівнів. Визначальною складовою житлово-комунального господарства вважається житлове господарство, зокрема житловий фонд, що є базою забезпечення комфортності функціонування людського потенціалу як визначального ресурсу економічного зростання.

В умовах поглиблення ринкової конкуренції та реалізації Програми реформування житлово-комунального господарства для ефективного функціонування нових організацій у сфері обслуговування житла необхідним є формування комплексного інформаційно-аналітичного забезпечення, що вимагає обґрунтування методичних підходів та практичних рекомендацій до організації обліку і контролю в цих організаціях.

Проблеми реформування житлово-комунального господарства та його організаційного забезпечення розглядалися у працях Б. І. Адамова, Е. Д. Блейклі, Є. М. Гелевері, А. Ф. Мельник, Ю. О. Оленічевої, О. С. Поважного, О. А. Смирнової, І. Г. Ткачук, Д. Штраль, С. Ю. Юр'євої. Питання функціонування, розвитку й обслуговування житлового фонду досліджували М. Д. Андрійчук, З. В. Герасимчук, О. В. Демченко, В. І. Кравченко, О. А. Лагоднюк, М. М. Лебедев, І. В. Лисов, В. А. Руденко. Вивченню аспектів обліку у житлово-комунальному господарстві та неприбуткових організаціях приділяли увагу такі дослідники, як В. О. Гаєвська, Н. Ю. Головченко, О. О. Головченко, Н. О. Гура, З. В. Задорожний, Я. Д. Крупка, С. О. Левицька, С. Л. Лондар, М. С. Пушкар, І. М. Салуквадзе, В. Г. Сєвка, І. Й. Яремко.

Однак, незважаючи на вагомий внесок цих науковців, питання теоретичних та прикладних підходів до формування системи обліку і контролю в нових формах обслуговування потребують удосконалення та подальшої розробки з урахуванням сучасних тенденцій розвитку житлового господарства. Все вищезазначене підтверджує актуальність теми дисертації, дало змогу визначити мету, завдання та основні напрями дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано відповідно до планів науково-дослідних робіт Тернопільського національного економічного університету за держбюджетною темою «Концепція розвитку бухгалтерського обліку в глобальному інформаційному суспільстві» (номер державної реєстрації 0114U001087), в якій автором запропоновано методику обліку в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ); а також за темами: «Дослідження та гармонізація системи бухгалтерського обліку і контролю як інформаційного ресурсу для менеджменту» (номер державної реєстрації 0111U010354), у якій підготовлено розділ «Формування системи обліку і контролю в альтернативних формах обслуговування житлового фонду»; «Удосконалення

методично-наукового забезпечення перепідготовки та підвищення кваліфікації посадових осіб органів місцевого самоврядування в умовах реалізації регіональної структурної політики та модернізації територіального управління» (номер державної реєстрації 0112U006313), у межах якої підготовлено розділ «Нові тенденції в системі управління житлово-комунальним господарством та їх вплив на удосконалення кадрового забезпечення місцевого самоврядування»; «Формування системи антикризового управління житловим господарством міста: інституційне та інформаційно-облікове забезпечення» (номер державної реєстрації 0115U007205), де автором обґрунтовано концепцію бухгалтерського обліку в ОСББ.

Мета й завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є наукове визначення теоретико-методичних положень та розроблення практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення системи обліку та контролю в організаціях, що обслуговують житловий фонд.

Для досягнення окресленої мети визначено й вирішено такі завдання:

- узагальнити теоретичні засади та особливості обслуговування житлового фонду в контексті житлово-комунальної реформи в Україні для визначення об'єктивних передумов та перспективних орієнтирів розвитку системи обліково-аналітичного забезпечення організаційних форм обслуговування житла;

- уточнити об'єкти обліку організацій з обслуговування житлового фонду з метою їх структуризації;

- обґрунтувати засади обліку й контролю в альтернативних формах обслуговування багатоквартирного житлового фонду для формування облікової концепції в ОСББ;

- вдосконалити порядок документування діяльності ОСББ з урахуванням потреб споживачів їх послуг;

- визначити особливості здійснення оцінки та відображення в обліку активів і зобов'язань ОСББ;

- удосконалити методику обліку витрат і доходів діяльності ОСББ для посилення інформованості співвласників про напрями використання їх коштів;

- розробити положення про облікову політику об'єднань співвласників з метою забезпечення інституціоналізації системи бухгалтерського обліку;

- запропонувати шляхи вирішення проблем інформаційного забезпечення та ведення обліку в альтернативних формах обслуговування житлового фонду на основі впровадження сучасних інформаційних технологій;

- сформувати напрями удосконалення внутрішнього контролю та зовнішнього аудиту в організаціях з обслуговування житлового фонду для посилення керованості та транспарентності їх функціонування.

Об'єктом дослідження є процес функціонування та інформаційного забезпечення організацій з обслуговування житлового фонду.

Предметом дослідження є організаційно-методичні та практичні аспекти бухгалтерського обліку й контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду загалом та об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків зокрема.

Методи дослідження. Методологічними засадами дисертаційної роботи є фундаментальні положення управління муніципальним господарством, теорії

бухгалтерського обліку, економічного аналізу. Для вирішення окреслених завдань використовувався комплекс загальнонаукових і спеціальних методів дослідження: порівняння, абстрагування, аналізу та синтезу, які забезпечили системність підходу до вирішення окремих проблемних питань обліку та контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду. Для оцінювання динаміки та сучасного стану розвитку сфери житла використано метод узагальнення та історичний метод. Методи групування, зіставлення та наукового узагальнення застосовувались для аналізу наукових розробок з проблем обліку витрат і доходів ОСББ та вироблення рекомендацій з удосконалення системи документального забезпечення їх діяльності. Для виявлення взаємозалежності між інформаційним забезпеченням та результатами діяльності використано економіко-математичний, статистичний метод, а також пакет прикладних комп'ютерних програм.

Інформаційною базою дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених різних шкіл та напрямків, які стосуються проблем обліку і контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду, нормативно-правові акти України, статистичні матеріали, дані обліку й звітності організацій з обслуговування житлового фонду.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробці теоретико-методичних положень і рекомендацій практичного характеру щодо удосконалення обліку та контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду, зокрема в об'єднаннях співвласників багатоквартирних будинків.

В процесі дослідження отримано такі наукові результати:

удосконалено:

- концептуальні засади формування бухгалтерського обліку та облікової політики в ОСББ, а саме визначення їх мети, об'єкта та предмета, принципів та процедур, адаптації загальнонаукових підходів до особливостей цієї організаційної форми обслуговування житла, що сприяє посиленню обліково-аналітичного й контрольного забезпечення управління господарськими процесами; прозорості фактичних витрат на утримання будинку та прибудинкової території; збереженню майна об'єднання; уточненню методики обліку внесків, надходження, вибуття та експлуатації необоротних та оборотних активів, капітальних поліпшень;

- порядок документування діяльності ОСББ, що дозволило виокремити блоки документів за критерієм участі в обліково-інформаційних процесах (інформаційні, правовстановлюючі, бухгалтерські) та розробити низку адаптованих до специфіки ОСББ документів (повідомлення, реєстр, положення про ревізійну комісію, кошторис, внутрішній звіт управління);

- методику відображення у бухгалтерському обліку витрат ОСББ та доходів на їх покриття за видами діяльності з використанням розробленої системи аналітичних рахунків до відповідних рахунків 7-го та 9-го класів, що дозволяє проводити поглиблений аналіз облікової інформації, прогнозування і контроль доходів та витрат з визначенням резервів їх оптимізації;

- порядок обліку простроченої дебіторської заборгованості власників житлових та нежитлових приміщень з її аналітичною інтерпретацією за трьома групами (загрозлива, критична, безнадійна) та видами аналітичних рахунків, що

збільшує релевантність облікової інформації як джерела пошуку резервів для зниження ризику неплатежів за обслуговування житлового фонду та обґрунтовує доцільність нарахування резерву сумнівних боргів;

– методичний підхід до відображення коштів, що повинні акумулюватися ОСББ для здійснення капітального ремонту та покриття непередбачуваних витрат, на рахунку 43 «Резервний капітал» з розмежуванням інформації за напрямками формування резервів (обладнання будинку засобами обліку для впровадження енергозберігаючих заходів та ін.);

– автоматизацію обліку та здійснення контролю в ОСББ на основі модернізації програмного пакета «Наше ОСББ» з відповідною деталізацією поточних та прогнозом майбутніх платежів на основі використання «хмарних» технологій, що дозволить підвищити ефективність управління заборгованістю, активами, власними та залученими коштами;

набули подальшого розвитку:

– система групування житлово-комунальних послуг на основі використання предметно-процесуального критерію (комунальні послуги та послуги з обслуговування житлового фонду; послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків; послуги з поточного та капітального ремонту приміщень, будинків, споруд), застосування якого дозволить поглибити структуру об'єктів обліку;

– положення документального забезпечення житлово-комунальних послуг ОСББ через моделювання способів укладення договорів (прямого договору власниками житлових та нежитлових приміщень із постачальниками послуг; договору з виробником послуг як їх колективного замовника; договору з управителем – керуючою компанією), що дозволяє ідентифікувати та деталізувати об'єкти обліку в розрізі зазначених моделей;

– підхід до відображення вартості багатоквартирного житлового будинку як окремого об'єкта позабалансового обліку з обґрунтуванням нарахування амортизації прямолінійним методом, що забезпечить відокремлення особистого майна власників від майна створеного ними об'єднання співвласників;

– процедури проведення комплексної аудиторської перевірки системи обліку в ОСББ та її методичне забезпечення з використанням технології тестування обліково-аналітичних процесів на принципах ситуаційного менеджменту, що сприяє забезпеченню її адаптивності до специфіки конкретного об'єднання з урахуванням мети, суб'єктів та об'єктів аудиту.

Практичне значення одержаних результатів. Отримані результати щодо удосконалення системи обліково-інформаційного забезпечення та контролю діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків дозволять приймати ефективні управлінські рішення організаційного та фінансового плану, забезпечать результативність їх роботи. Запропоновані автором практичні рекомендації щодо удосконалення обліку та контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду використані в діяльності: Департаменту архітектури, будівництва, житлово-комунального господарства та енергозбереження Тернопільської обласної державної адміністрації (довідка № 2019/01-10 від 25.11.2015 р.); Тернопільської міської ради в

процесі розробки Плану стратегічного розвитку міста Тернополя до 2025 року (довідка № 3091/04 від 26.11.2015 р.); Головного управління Державної фіскальної служби України у Тернопільській області (довідка № 1182/10/19-00-04-20 від 10.12.2015 р.); Громадської спілки «Рада голів ОСББ м. Тернополя» (довідка № 147/2 від 15.10.2015 р.); Громадської організації «Всеукраїнський бухгалтерський клуб» (довідка № 12.07.14-B1 від 22.07.2014 р.); ПП «Укрспецінформ» (довідка № 45/11/15 від 30.11.2015 р.); ОСББ «Поділля» (довідка №19 від 20.03.2014 р.); ТзОВ «І.Т.В. Сервіс Плюс» (довідка № 562/01-06 від 02.07.2015 р.); ОСББ «Карпенка 34» (довідка № 12-10 від 01.10.2015 р.); ОСББ «Достоєвського-28» (довідка № 24 від 15.09.2015 р.); ОСББ «Зелене» (довідка № 13/01-09 від 21.05.2015 р.). Наукові та науково-практичні результати дослідження використовуються у навчальному процесі Тернопільського національного економічного університету при підготовці навчально-методичних матеріалів, читанні лекцій, проведенні семінарських і практичних занять з дисциплін «Фінансовий облік», «Облік в галузях економіки», «Організація і методика аудиту» (довідка № 126-30/3739 від 30.11.2015 р.).

Особистий внесок дисертанта. Дисертаційна робота є самостійно виконаною науковою працею, в якій досліджено теоретичні засади та обґрунтовано напрями вдосконалення обліку та контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду загалом та об'єднань співвласників багатоквартирних будинків зокрема. Наукові результати, які викладені в дисертаційній роботі та винесені на захист, отримано автором особисто й попередньо опубліковані в наукових працях. Із наукових праць, написаних у співавторстві, використано лише ті ідеї і положення, які є особистим здобутком автора.

Апробація результатів дисертації. Основні положення та результати дослідження обговорено і схвалено на 14 міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: «Розвиток України в XXI столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми» (Тернопіль, 2012, 2013 р.); «Дослідження та оптимізація економічних процесів «Оптимум-2012» (Харків, 2012 р.); «Управління розвитком соціально-економічних систем: глобалізація, підприємництво, стале економічне зростання» (Донецьк, 2012 р.); «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації» (Тернопіль, 2013 р.); «15 років повітовому та воєводському самоврядуванню. Досвід і перспективи» (Люблін, Польща, 2013 р.); «Актуальні питання економічних наук» (Донецьк, 2014 р.); «Соціальні, економічні та фінансові проблеми в умовах глобалізації» (Сімферополь, 2014 р.); «Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна візія та виклики глобалізації» (Тернопіль, 2014, 2015 р.); «Соціально-економічні проблеми сучасності та концепція сталого розвитку в Україні та світі» (Дніпропетровськ, 2014 р.); «Фінансування зінтегрованого регіонального розвитку» (Люблін, Польща, 2014 р.); «Проблеми та перспективи соціально-економічного розвитку регіонів» (Івано-Франківськ, 2015 р.); «Розвиток регіонів та громад в умовах адміністративно-територіальної реформи: перспективи та загрози» (Тернопіль, 2015 р.), а також на VI Міжнародному економічному форумі молодих вчених (Мінськ, Білорусь, 2013 р.).

Публікації. Основні положення дисертаційної роботи опубліковано в 26 наукових працях (з яких 2 у співавторстві) загальним обсягом 10,92 друк. арк. (особисто автору належить 10,43 друк. арк.), з них: розділ у зарубіжній колективній монографії англійською мовою (загальним обсягом 0,86 друк. арк.), 11 наукових праць, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації, загальним обсягом 6,95 друк. арк. (у т. ч. 1 – у зарубіжному виданні та 2 – у виданнях України, що входять до наукометричних баз даних), 14 праць апробаційного характеру загальним обсягом 3,11 друк. арк.

Структура і обсяг дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації викладено на 240 сторінках друкованого тексту. Робота налічує 21 таблицю на 15 сторінках, 51 рисунок на 28 сторінках, 17 додатків на 30 сторінках. Список використаних джерел містить 274 найменування на 29 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У першому розділі «**Теоретичні засади формування системи обліку і контролю при різних формах обслуговування житлового фонду**» визначено сутність поняття «житловий фонд» та подано оцінку сучасного стану його обслуговування в контексті житлово-комунальної реформи в Україні, встановлено об'єкти та концептуальні засади обліку й контролю альтернативних форм обслуговування багатоквартирного житлового фонду.

Важливою складовою житлово-комунального господарства є житлове господарство та його основа – житловий фонд. Серед організаційно-правових форм обслуговування житла традиційно найбільш поширеними були комунальні житлово-експлуатаційні контори (ЖЕКи), послуги яких характеризуються невисокою якістю внаслідок негнучкості, інерційності старих методів роботи. Як наслідок цього явища, 39% житлових будинків в Україні потребують поточного ремонту, 27% – капітального ремонту і 1% – знаходиться в аварійному стані.

Існуючі проблеми у житлово-комунальній сфері зумовили пошук нових форм шляхом створення конкурентної платформи у сфері обслуговування житла, що сприяло появі альтернативних виконавців житлово-комунальних послуг. До них віднесено прибуткові (керуючі компанії, служба єдиного замовника) та неприбуткові (ОСББ, кооперативи власників квартир) організації. Головним об'єктом дослідження визначено діяльність ОСББ, які є результатом процесу модернізації системи обслуговування житлового фонду в Україні в контексті загальносвітових процесів та альтернативою традиційним формам обслуговування житла. Проте за станом на 01.10.2015 р. лише 19% житла управляються ОСББ (14328 од.). Найбільш активно процес створення ОСББ відбувається у Вінницькій, Дніпропетровській та Запорізькій областях, найнижчі показники створення – у Чернігівській та Полтавській областях.

Для ОСББ активами із найбільшою вартістю є будівлі, з метою обслуговування яких вони створені. Згідно із законодавством наявність спільного майна, з одного боку, є однією з визначальних умов створення ОСББ, а з іншого – сама будівля не може бути об'єктом балансового обліку, оскільки більшість

власників квартир має свідоцтво на право особистої власності на квартиру. З огляду на це обґрунтовано, що ОСББ не може обліковувати у складі своїх активів приватизований житловий фонд. Водночас такий облік є необхідною умовою об'єктивної оцінки житлових будинків та квартир у них. За принципом автономності, особисте майно власників має бути відокремлене від майна заснованого ними об'єднання та обліковуватися на позабалансовому рахунку 02 «Активи на відповідальному зберіганні» з нарахуванням амортизації прямолінійним методом, що необхідне для встановлення залишкової вартості і зносу житла.

Серед об'єктів обліку в ОСББ найбільше особливостей має формування та відображення в обліку капіталу і зобов'язань. Відсутність статутного капіталу, незначна частка додаткового капіталу у формі безоплатно отриманих цінностей знижують до мінімуму частку власного капіталу серед джерел функціонування таких організацій. З метою зменшення навантаження на рахунок 48 «Цільове фінансування і цільові надходження», через який проходять практично всі грошові потоки ОСББ, і розмежування здійснених внесків теперішнього періоду (на покриття поточних витрат) та накопичення протягом тривалого часу джерел під майбутні витрати обґрунтовано доцільність використання рахунка 43 «Резервний капітал». На ньому запропоновано у розрізі окремих аналітичних позицій відображати резервування коштів на капітальний і поточний ремонт, покриття непередбачуваних витрат і витрат. Ці кошти рекомендовано обліковувати на окремих субрахунках рахунка 311 «Рахунки в банках», а нараховані, але не сплачені власниками внески, – у складі розрахунків з різними дебіторами за такими позиціями: розрахунки за обов'язковими внесками (при створенні ОСББ та щомісячні внески); за внесками на поточний і капітальний ремонт; дотації, субсидії, відшкодування пільг та іншими.

Зобов'язання власників за нарахованими, але не сплаченими коштами, становлять значну питому вагу серед активів ОСББ. Це спричиняє наявність простроченої дебіторської заборгованості. З метою оптимізації запропоновано поділяти її на три групи: загрозна (прострочена заборгованість від 3 місяців до 1 року, за якою ведеться претензійно-позовна робота); критична (прострочена заборгованість від 1 до 3 років, за якою не велася претензійно-позовна робота); безнадійна (прострочена заборгованість більше трьох років). Визначено способи відображення дебіторської заборгованості в обліку: переведення з поточних на інші рахунки, нарахування резерву сумнівних боргів (на абсолютну суму критичної та безнадійної заборгованостей неплатників у загальній величині нарахувань після інвентаризації розрахунків), а також списання.

З урахуванням зазначеної специфіки діяльності та на основі діючих наукових засад розроблено концептуальну модель бухгалтерського обліку ОСББ, що передбачає сукупність принципів, методів та процедур, за допомогою яких ОСББ може відображати факти господарської діяльності, дотримуючись певних правил, задовольняючи інформаційні потреби як внутрішніх, так і зовнішніх користувачів (рис. 1).

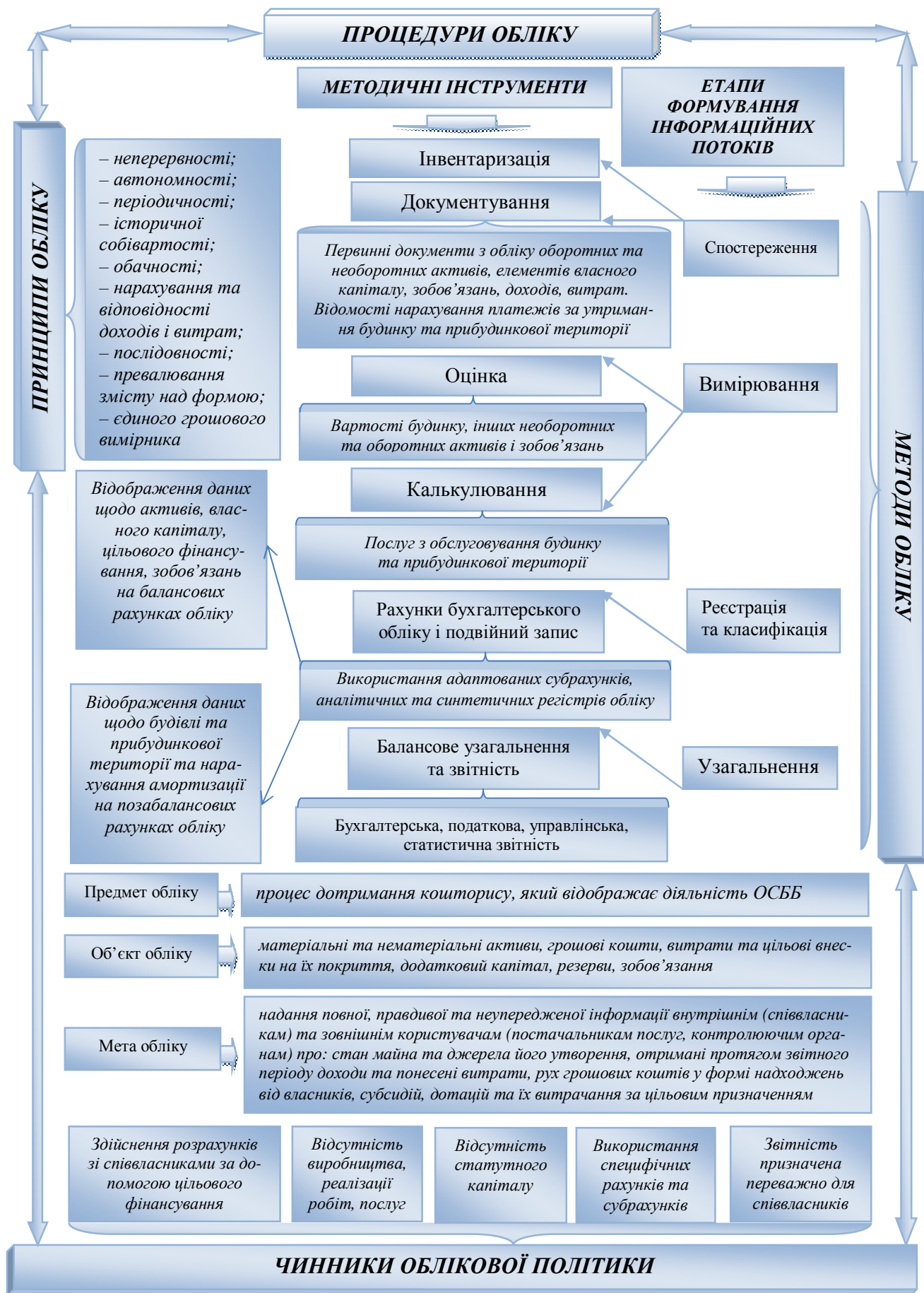


Рис. 1. Концептуальна модель бухгалтерського обліку в ОСББ

У другому розділі «Облік в ОСББ як альтернативній формі обслуговування житлового фонду» визначено шляхи вирішення проблем документування діяльності ОСББ, удосконалено оцінку та відображення в обліку активів і зобов'язань та розроблено схему обліку витрат, доходів та їх використання для покриття витрат ОСББ.

На основі аналітичного зрізу документального забезпечення ОСББ за етапами його діяльності, участю в обліково-інформаційних процесах згруповано документи, які використовуються в об'єднанні, за такими видами: інформаційні (складені ініціативною групою, основне призначення яких інформувати про події, що мають відбутися або відбулися); правовстановлюючі (підтверджують права співвласників ОСББ та безпосередньо самого ОСББ як суб'єкта господарювання); бухгалтерські (охоплюють діяльність об'єднання та фіксують здійснення господарських операцій, їх узагальнення, групування та відображення у звітності). В дисертації подано вдосконалений порядок документального оформлення діяльності ОСББ та запропоновано низку адаптованих до специфіки його діяльності документів (повідомлення, реєстр співвласників, статут, положення про ревізійну комісію, кошторис, звіт управління). Розроблено структуру та наповнення наказу про облікову політику, який спрямований на забезпечення прозорості фактичних витрат на утримання будинку та прибудинкової території і збереження майна, та містить 5 блоків: загальні правила ведення обліку, організація обліку, правила оцінки, визнання та облік доходів і витрат, форми основних документів.

У результаті дослідження обґрунтовано економічну доцільність оформлення процесу прийому-передачі будинку, в якому створено об'єднання, за допомогою Акта приймання-передачі як основного первинного документа, на основі якого одержане майно буде обліковуватися на позабалансовому рахунку за первісною вартістю, нарахованим зносом й індексуватиметься за встановленими індексами, та необхідність внесення цієї норми до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Виявлено деяку неузгодженість у методичних положеннях та облікових процедурах щодо відображення в обліку діяльності ОСББ сум цільового фінансування. Для вирішення цієї проблеми доцільно при нарахуванні платежу співвласникам об'єднання проводити запис за дебетом рахунка 37 «Розрахунки з іншими дебіторами» (з використанням конкретного субрахунка залежно від джерела надходження коштів) та кредитом рахунка 48 «Цільове фінансування і цільові надходження» (з використанням субрахунка, що обирається за аналогічним принципом), а закриття рахунка 48 на субрахунок 71.9 «Інші доходи від операційної діяльності» здійснювати по мірі нарахування витрат, для яких передбачалися кошти цільового фінансування.

Враховуючи те, що чинний План рахунків бухгалтерського обліку не передбачає окремого рахунка для обліку витрат за надання послуг на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, і проаналізувавши специфіку та види робіт і послуг, які ОСББ надає, запропоновано для обліку витрат на обслуговування будинку використовувати субрахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності», який з метою забезпечення інформаційних потреб

користувачів рекомендовано доповнити рахунками третього порядку, зокрема для обліку витрат з: прибирання сходових кліток, підвалів, прибудинкової території; поливання подвір'я, клумб і газонів, прибирання та вивезення снігу і відходів; енергопостачання ліфтів; освітлення сходових кліток, підвалів; санітарної обробки приміщень; придбання інвентарю для двірників, прибиральниць; поточного ремонту; інших послуг сторонніх організацій.

З урахуванням цього процес нарахування, сплати внесків та закриття в обліку операцій доходів і витрат буде відбуватися за схемою, поданою на рис. 2. Таке відображення в обліку дасть змогу керівництву ОСББ отримати чітку картину про суми планових надходжень до кінця року за кожним співвласником ОСББ у розрізі внесків (обов'язкових, добровільних, додаткових).

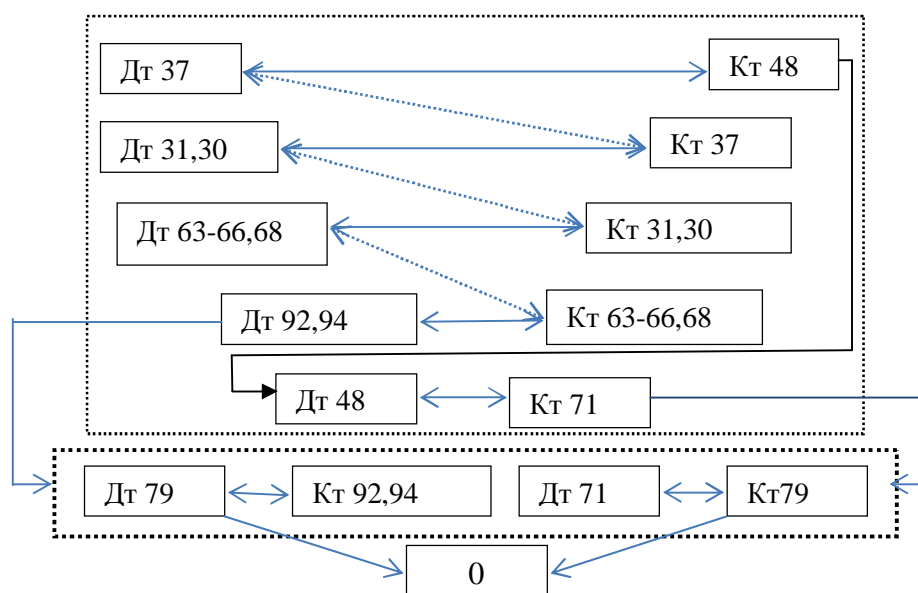


Рис. 2. Схема формування доходів для покриття витрат на рахунках бухгалтерського обліку

Проведений аналіз структури витрат 50 ОСББ різних регіонів України (табл. 1) засвідчив, що понад 50% у них становлять адміністративні витрати на утримання апарату управління та обслуговування ОСББ. Для їх поглибленого обліку запропоновано використовувати рахунок 92 «Адміністративні витрати» з виділенням окремими статтями витрат на оплату праці працівникам, нарахування на неї, канцтовари та інші витратні матеріали, послуги зв'язку, банку та інші. Для оптимізації адміністративних витрат запропоновано створювати асоціацію таких об'єднань.

Зазначені витрати, а також витрати на утримання самого будинку, що становлять у середньому 30%, на проведення ремонтів та інші в кінці звітної періоду списуються за рахунок цільового фінансування з використанням в обліку результатного рахунка 79 «Фінансові результати», який має закриватися за дебетом та кредитом. Регулювання відхилень фактично понесених витрат запропоновано проводити шляхом внесених змін до кошторису, коригування ставок, внесків і відповідно заборгованості співвласників ОСББ.

Аналіз середніх витрат ОСББ України за 2014 р., грн.*

№ з/п	Стаття	Річні витрати	Значення у %	Витрати місячні	Витрати річні на 1м ²	Витрати місячні на 1м ²
	ВИТРАТИ, в т. ч.:	194383,16	100,00	16198,60	24,53	2,04
1.	Основні витрати, з них:	59476,40	30,60	4956,37	7,51	0,63
1.1	Технічне обслуговування ліфтів	18780,00	9,66	1565,00	2,37	0,20
1.2	Електропостачання будинку (ліфтів, обладнання та освітлення)	19344,00	9,95	1612,00	2,44	0,20
1.3	Водопостачання	562,40	0,29	46,87	0,07	0,01
1.4	Вивезення твердих побутових відходів	12630,00	6,50	1052,50	1,59	0,13
1.5	Підготовка до опалювального сезону	7310,00	3,78	67,67	609,17	5,65
1.6	Придбання інвентарю	850,00	0,44	7,87	70,83	0,66
2.	Адміністративні витрати, з них:	99734,90	51,31	8311,24	12,59	1,05
2.1	Фонд зарплати	70050,00	36,04	5837,50	8,84	0,74
2.2	Єдиний соціальний внесок	25754,90	13,25	2146,24	3,25	0,27
2.3	Канцтовари, бланки, витратні матеріали	600,00	0,31	50,00	0,08	0,01
2.4	Послуги телефонного зв'язку	630,00	0,32	52,50	0,08	0,01
2.5	Послуги банку	2700,00	1,39	225,00	0,34	0,03
3.	Інші операційні витрати, з них:	540,00	0,28	45,00	0,07	0,01
3.1	Нотаріальні витрати	300,00	0,15	25,00	0,04	0,00
3.2	Судові витрати	240,00	0,12	20,00	0,03	0,00
4.	Перерахування у спеціальні фонди, з них:	34631,86	17,82	2885,99	4,37	0,36
4.1	Резервний фонд	24515,93	12,61	2042,99	3,09	0,26
4.2	Ремонтний фонд	10115,93	5,20	842,99	1,28	0,11

*Середні дані на утримання 1-го будинку вище 5 поверхів із кількістю квартир більшою ніж 100.

Для більш точного проведення розрахунків при складанні кошторису розроблено алгоритм визначення обсягу відшкодування витрат на утримання будинку та прибудинкової території. Основними чинниками, від яких залежить розмір плати за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, є: стан і зношеність будинку; кількість поверхів та наявність ліфтів; забезпеченість інженерним устаткуванням; необхідність проведення поточного ремонту; наявність дитячих майданчиків на території, клумб, підвальних приміщень тощо.

У третьому розділі «Інформаційне забезпечення та контроль діяльності альтернативних форм обслуговування житлового фонду» визначено проблеми інформаційного забезпечення управління в альтернативних формах обслуговування житла та шляхи їх вирішення, запропоновано процедуру організації контролю в підприємствах з обслуговування житлового фонду.

Доведено необхідність впровадження системи управління будинком за допомогою засобів мережі Інтернет, яка дає можливість мешканцям впливати на систему прийняття рішень, сприяє індивідуальному підходу в обслуговуванні житла. Система заснована на наявності єдиного банку інформації, в якому розміщуються відомості щодо взаємодії з клієнтами. Для зменшення часу на збір та

обробку інформації, запобігання можливості її втрати і збільшення здатності власників впливати на діяльність ОСББ запропоновано впровадити технічну можливість віддаленого доступу власників до інформаційної системи, що дозволяє вирішити проблему суб'єктивності вибору напрямку діяльності ОСББ. Впровадження інформаційної системи управління будинком і діяльністю ОСББ чи керуючої компанії дасть змогу оптимізувати їх основні елементи, дозволить економити, контролювати, планувати та раціонально розподіляти кошти мешканців на утримання житла. Використання такої програми всіма ОСББ дозволить створити єдиний інформаційний ресурс житлово-комунального господарства міста на основі «хмарних» технологій.

Відповідно до цього запропоновано будівлю, територію, на якій вона знаходиться, мешканців та структури, що їх обслуговують, розглядати як інформаційну соціотехнічну систему (сукупність технічних, програмно-апаратних засобів і фізичних осіб, де кожен із зазначених компонентів має строго визначені функції та обмеження своєї діяльності), яка може складатися з сукупності блоків (рис. 3). На базі розробленої моделі уточнено розпорядчі, організаційні та контрольні функції загальних зборів та правління ОСББ.

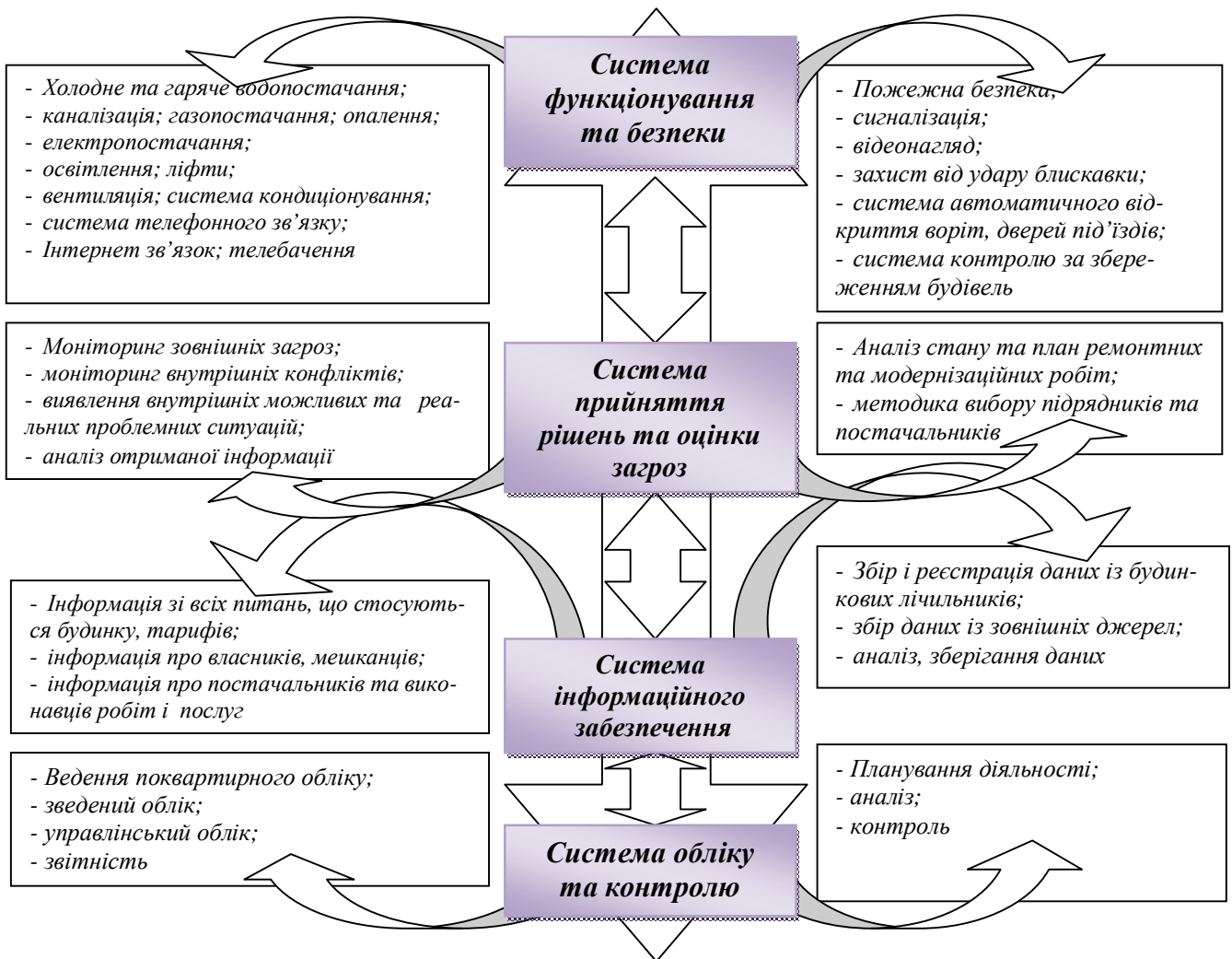


Рис. 3. Модель соціотехнічної системи обліково-інформаційного забезпечення в ОСББ

Ефективне функціонування організацій, які обслуговують житловий фонд, великою мірою залежить від рівня зовнішнього та внутрішньоорганізаційного контролю та управління ними. Оскільки одним із органів здійснення контролю за діяльністю ОСББ є ревізійна комісія, доцільно доповнити її функціональні обов'язки визначенням якості здійснення функцій членами правління. Показник якості запропоновано визначати за розробленим алгоритмом, який, крім дотримання норм і стандартів обліково-інформаційного забезпечення, передбачає врахування якості надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території.

Для вдосконалення організації зовнішнього та внутрішньогосподарського контролю розроблено алгоритм проведення аудиту в ОСББ на основі технологій тестування, що має три етапи: 1) законність створення (передбачає аудит дотримання вимог законодавства при створенні; наявності реєстраційних документів; документації на будинок та прибудинкову територію); 2) рівень дотримання положень статутних документів (перевірка статуту на його відповідність ознакам неприбуткової організації; положень про ревізійну комісію, встановлення та формування тарифів тощо; інформації про мешканців); 3) аудит ведення обліку (кошторису, активів, зобов'язань, капіталу) та складання звітності (фінансової, статистичної, податкової, управлінської). За кожним із напрямків проведення аудиту визначено питання, що підлягають дослідженню та аудиторські процедури з використанням технології тестування.

Важливе значення для ведення обліку і контролю в ОСББ має запровадження інформаційних технологій. З цією метою запропоновано використовувати автоматизовану програму «Наше ОСББ», розроблену приватним підприємством «Укрспецінформ» на базі програми «1С.Бухгалтерія» за участі автора дисертації. Функціональні можливості програми дозволяють в автоматичному режимі вести синтетичний й аналітичний облік усіх активів і зобов'язань, проводити нарахування та облік оплати наданих послуг, розрахунок пільг, субсидій, формувати звітність. Важливою функцією програми є можливість в інтернет-режимі проводити двосторонній діалог між власниками і керівництвом ОСББ з питань, що стосуються діяльності об'єднання.

ВИСНОВКИ

У дисертації подано теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання, що полягає в обґрунтуванні методичних і практичних засад обліково-аналітичного забезпечення системи обліку в ОСББ. За результатами дослідження сформовано такі висновки концептуального, методичного та науково-практичного спрямування:

1. З метою визначення ефективних та соціально-сприятливих організаційно-правових форм надання житлово-комунальних послуг доцільно їх вибір проводити з урахуванням ресурсних можливостей. З метою дотримання принципу оптимального співвідношення ціни та якості організації з обслуговування житлового фонду слід поділяти на прибуткові та неприбуткові (за цілями діяльності), традиційні та альтернативні (за характером виникнення і ступенем поширення). Крім того, виокремлено форми управління житлом: безпосереднє управління, яке є доцільним

для будинків, розрахованих на декілька сімей; управління будинком ОСББ; управління керуючою компанією.

2. Важливе значення має своєчасний і правильний облік проведених поточних і капітальних ремонтів та формування джерел для покриття зазначених витрат за рахунок додаткових внесків співвласників. З метою розмежування в обліку інформації щодо внесених коштів на покриття поточних витрат і додаткових внесків на проведення ремонтів рекомендовано обліковувати на рахунку 43 «Резервний капітал» зарезервовані джерела для фінансування ремонтних робіт у майбутньому, а дебіторську заборгованість за несвоєчасно внесені платежі на поточні та капітальні потреби диференціювати на нормальну і прострочену (загрозливу, критичну, безнадійну). Визначено способи відображення її в обліку та управління нею.

3. На підставі проведених досліджень і зроблених узагальнень сформовано концептуальну основу бухгалтерського обліку в ОСББ, яка містить сукупність принципів, методів та процедур, за допомогою яких відображаються факти господарської діяльності з дотриманням певних правил, для задоволення інформаційних потреб як внутрішніх, так і зовнішніх користувачів. В її основу покладено: дотримання визначених принципів обліку, визнання об'єктами обліку активів (крім житлового фонду), власного капіталу (крім зареєстрованого статутного капіталу), зобов'язань, витрат і доходів для їх покриття, використання адаптованого плану рахунків, відсутність (за винятком некомерційної господарської діяльності) фінансових результатів.

4. Моделювання взаємодії ОСББ із безпосередніми надавачами житлово-комунальних послуг дає можливість виокремити три моделі такої взаємодії (укладення прямого договору із постачальниками послуг; укладення договору із виробником послуг (ОСББ виконує роль «транзитної ланки»); укладення договору із керуючою компанією) та відповідні об'єкти обліку.

5. З метою вдосконалення бази документального забезпечення діяльності ОСББ для ведення обліку основних засобів, нематеріальних активів, запасів, зобов'язань розроблено перелік і структуру відповідних документів, серед яких повідомлення, реєстр, положення про ревізійну комісію, кошторис.

6. Житлова нерухомість є особистою власністю співвласників ОСББ, тому, дотримуючись принципу автономності, немає підстав відносити її до складу необоротних активів об'єднання. Облік житлового фонду, а також його зносу, слід вести поза балансом. Така інформація необхідна для проведення об'єктивної оцінки житлової площі при зміні власників і для інших потреб.

7. З метою забезпечення інформативності діяльності, формування розширеного звіту про планування та використання коштів власників житлових і нежитлових приміщень на утримання, обслуговування та управління майном ОСББ доцільно для обліку витрат використовувати рахунки 9-го класу. Зокрема, облік витрат з надання послуг на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій доцільно вести на субрахунку 949 «Інші витрати операційної діяльності». Цей рахунок з метою забезпечення інформаційних потреб користувачів слід доповнити аналітичними рахунками, назви яких можна ідентифікувати із видами

послуг чи робіт, що надаються. Облік витрат адміністративного характеру, що становлять більше половини сукупних витрат ОСББ, варто вести на рахунок 92 «Адміністративні витрати» за окремими аналітичними позиціями витрат. Списання витрат на рахунок цільових внесків доцільно проводити з використанням рахунків 7-го класу з врахуванням принципу відповідності.

8. Забезпеченню системності та комплексності організації бухгалтерського обліку в ОСББ сприятиме розроблене положення про облікову політику, що ґрунтується на засадах: прозорості фактичних витрат на утримання будинку та прибудинкової території; збереження майна об'єднання; врахування методики обліку внесків; надходження, вибуття та експлуатації необоротних та оборотних активів, капітальних поліпшень. У рамках розробленої облікової політики здійснюється формування робочого плану рахунків, графіка документообороту, посадових інструкцій, визначається склад ревізійної, інвентаризаційної та комісії з соціального страхування, форми спеціальної документації.

9. Автоматизація обліку і контролю за допомогою удосконаленого програмного забезпечення дозволяє спростити синтетичний та аналітичний облік активів і зобов'язань ОСББ, проводити в інтернет-режимі двосторонній діалог між керівництвом і співвласниками щодо розрахунків за поточними і додатковими внесками, пільгами та субсидіями, іншими питаннями, що стосуються інформаційного забезпечення, і здійснювати контроль за діяльністю ОСББ.

10. Аудит в ОСББ доцільно здійснювати за такими етапами: перевірка правомірності й законності створення ОСББ і наявності та достовірності правостановлюючих документів; тестування статутних документів; перевірка правильності складання кошторису та реальності розрахунків, відображених у ньому, обліку та звітності. Система аудиту має враховувати основні та пов'язані з ними об'єкти аудиторського контролю. Основними об'єктами є правильність формування інформаційної бази облікових та звітних даних об'єднання, а пов'язаними – організаційна структура управління, ефективність і надійність обліково-інформаційних підсистем.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографія

1. Monastyrska T. V. Modernization of organizational and analytical support of housing resources: polish experience and Ukraine / T. V. Monastyrska // Local self-government in local development. Ukrainian and Polish experience : Monograph / ed. L. Janczuk. – Lublin: Wydawnictwo KUL, 2014. – P. 135–154 (0,86 д. а.).

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

2. Монастирська Т. Б. ОСББ як сучасна форма обслуговування житлового фонду: проблеми та перспективи / Т. Б. Монастирська // Вісник Сумського національного аграрного університету. – 2013.– Вип. 5 (56). – С. 42–47. – (Серія «Економіка і менеджмент») (0,45 д. а.).

3. Монастирська Т. Б. Основні організаційно-правові форми обслуговування житлового фонду в Україні / Т. Б. Монастирська // Вісник Донецького

національного університету. – 2013. – Вип. 1. – С. 107–110. – (Серія В «Економіка і право») (0,51 д. а.).

4. Монастирська Т. Б. Модернізація організаційно-аналітичного забезпечення обслуговування житлового фонду: польський досвід та Україна / Т. Б. Монастирська // Наука молода. – 2013. – Вип. 19. – С. 181–187 (0,72 д. а.).

5. Монастирська Т. Б. Дилема сутності ОСББ: господарсько-організаційний підхід / Т. Б. Монастирська // Наука молода. – 2013. – Вип. 20. – С. 143–148 (0,54 д. а.).

6. Монастирська Т. Б. Об'єкти обліку організацій з обслуговування житлового фонду / Т. Б. Монастирська // Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право. – 2014. – № 1 (72). – С. 152–157 (0,65 д. а.).

7. Монастирська Т. Б. Особливості формування звітності організацій з обслуговування житлового фонду / Т. Б. Монастирська // Інноваційна економіка. – 2014. – № 2. – С. 105–112 (0,83 д. а.).

8. Монастирська Т. Б. Облікове забезпечення діяльності ОСББ: теоретичні та прикладні аспекти витрат / Т. Б. Монастирська // Вісник Одеського національного університету. – 2014. – Т. 19. – С. 160–164 (0,58 д. а.).

9. Монастирська Т. Б. Джерела доходів об'єднань співвласників багатоквартирного будинку та їх диверсифікація: обліково-класифікаційний зріз / Т. Б. Монастирська // Облік та фінанси. – 2014. – № 3(65). – С. 59–64 (0,56 д. а.).

10. Monastyrskiy G. L. Modernization of local self-government in Ukraine / G. L. Monastyrskiy, T. B. Monastyrskaya // Research Papers of Wroclaw University of Economics: Local and Regional Economy in Theory and Practice. – 2014. – № 334. – P. 160–169. (0,76 д. а.; особисто автору – 0,38 д. а.; особистий внесок: розроблено шляхи удосконалення функцій місцевого самоврядування в сфері житлово-комунального господарства).

11. Монастирська Т. Б. Організаційно-функціональний механізм документального забезпечення ОСББ: системно-аналітичний зріз / Т. Б. Монастирська // Вісник Сумського національного аграрного університету. – 2015. – Вип. 4. – С. 170–175. – (Серія «Економіка і менеджмент») (0,61 д. а.).

12. Монастирська Т. Б. Інформаційне забезпечення управління альтернативних форм обслуговування житлового фонду: клієнтоорієнтований підхід / Т. Б. Монастирська // Економічний аналіз. – 2015. – Т. 21, № 2. – С. 284–291 (0,74 д. а.).

Опубліковані праці апробаційного характеру

13. Монастирська Т. Б. Управління житлово-комунальним господарством: теоретичні засади та напрямки модернізації / Т. Б. Монастирська // Розвиток України в XXI столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми : зб. тез доп. XIII Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., 15 листоп. 2012 р. / ТНЕУ. – Тернопіль : Вектор, 2012. – С. 47–52 (0,36 д. а.).

14. Монастирська Т. Б. Альтернативні форми управління обслуговуванням житлового фонду / Т. Б. Монастирська // Дослідження та оптимізація економічних процесів «Оптимум-2012»: труди VIII Міжнар. наук.-практ. конф., 5–7 груд. 2012 р. / НТУ «Харківський політехнічний інститут». – Х. : ХПІ, 2012. – С. 262–264 (0,10 д. а.).

15. Монастирська Т. Б. Проблеми функціонування житлово-комунального господарства України в сучасних ринкових умовах та світовий досвід його реформування / Т. Б. Монастирська // Управління розвитком соціально-економічних систем: глобалізація, підприємництво, стале економічне зростання : праці XIII Міжнар. наук. конф. студ. та молодих учен., 6–7 груд. 2012 р. / Донецький національний університет. Ч. 1. – Донецьк : ДонНУ, 2012. – С. 51–53 (0,25 д. а.).

16. Монастирська Т. Б. ОСББ як суб'єкт сфери житлово-комунальних послуг: інституційні засади / Т. Б. Монастирська // Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації : зб. тез доп. X Ювіл. міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчен., 21–23 лют. 2013 р. / ТНЕУ. Ч. 1. – Тернопіль : ВПЦ «Екон. думка ТНЕУ», 2013. – С. 241–243 (0,15 д. а.).

17. Монастирська Т. Б. Внутрішній контроль діяльності житлово-комунальних підприємств: організаційний аспект / Т. Б. Монастирська // Розвиток України в XXI столітті: економічні, соціальні, екологічні, гуманітарні та правові проблеми : зб. тез доп. XIV Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., 15 берез. 2013 р. ТНЕУ. – Тернопіль : Вектор, 2013. – С. 106–112 (0,37 д. а.).

18. Монастырская Т. Б. Зарубежный опыт обслуживания жилищного фонда: уроки для Украины / Т. Б. Монастырская // Экономика глазами молодых : материалы VI Междунар. экон. форума молодых учен., 21–23 июня 2013 г. / Белорусский государственный экономический университет. – Минск : БГАТУ, 2013. – С. 110–112 (0,15 д. а.).

19. Монастирська Т. Б. Створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: організаційно-правовий алгоритм / Т. Б. Монастирська // Актуальні питання економічних наук : зб. матеріалів III Міжнар. наук.-практ. конф., 14–15 лют. 2014 р. / Східноукраїнський інститут економіки та управління. – Донецьк : ГО «СІЕУ», 2014. – С. 7–9 (0,19 д. а.).

20. Монастирська Т. Б. Види грошових надходжень в ОСББ / Т. Б. Монастирська // Социальные, экономические и финансовые проблемы в условиях глобализации: сб. материалов Междунар. науч.-практ. конф., 7 марта 2014 г. – Симферополь : НО «Economics», 2014. – С. 94–97 (0,23 д. а.).

21. Монастирська Т. Б. Основні документи в діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків / Т. Б. Монастирська // Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна візія та виклики глобалізації : зб. тез доп. XI Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчен., 13–14 берез. 2014 р. / ТНЕУ. Ч. 2. – Тернопіль : Вектор, 2014. – С. 302–304 (0,14 д. а.).

22. Монастирська Т. Б. Доходи та витрати ОСББ: обліково-методологічний аспект / Т. Б. Монастирська // Соціально-економічні проблеми сучасності та концепція сталого розвитку в Україні та світі : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 28–29 берез. 2014 р. / Наукова економічна організація «Перспектива». Ч. 3. – Дніпропетровськ : НО «Перспектива», 2014. – С. 53–55 (0,16 д. а.).

23. Монастирська Т. Б. Документальне забезпечення діяльності організацій з обслуговування житлового фонду / Т. Б. Монастирська // Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: національна візія та виклики глобалізації : зб. тез доп. XII Міжнар. наук.-практ. конф. молодих вчен., 26–27 берез. 2015 р. / ТНЕУ. – Тернопіль : Астон, 2015. – С. 291–292 (0,10 д. а.).

24. Монастирська Т. Б. Реформування в системі житлово-комунального господарства України: виклики, пріоритети та бар'єри / Т. Б. Монастирська, Я. Д. Крупка // Проблеми та перспективи соціально-економічного розвитку регіонів : матеріали Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф., 27–28 трав. 2015 р. / Прикарпатський національний університет ім. Василя Стефаника. – Івано-Франківськ : Видавець Віктор Дяків, 2015. – С. 178–181 (0,22 д. а.; особисто автору – 0,11 д. а.; особистий внесок: обґрунтовано концептуальні засади розвитку ОСББ в Україні).

25. Монастирська Т. Б. ОСББ в системі модернізаційного підходу до забезпечення економічного розвитку громад / Т. Б. Монастирська // Розвиток регіонів та громад в умовах адміністративно-територіальної реформи: перспективи та загрози : зб. матеріалів доп. Міжнар. наук.-практ. конф., 20–21 жовт. 2015 р. / ТНЕУ. – Тернопіль–Вишнівець : ТНЕУ, 2015. – С. 220–223 (0,20 д. а.).

26. Монастирська Т. Б. Комплексний підхід до формування системи бухгалтерської оцінки функціонування та забезпечення діяльності ОСББ / Т. Б. Монастирська // WORLD SCIENCE: proceedings of the II-nd International Scientific and Practical Conf., 22–23 November 2015 / Scientific and Educational Consulting Group. –№ 4. – United Arab Emirates, 2015. – P. 50–54 (0,49 д. а.)

АНОТАЦІЯ

Монастирська Т. Б. Облік та контроль в організаціях з обслуговування житлового фонду. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності). – Тернопільський національний економічний університет Міністерства освіти і науки України, Тернопіль, 2016.

Досліджено теоретико-методичні та практичні засади формування концепції обліку та контролю в організаціях з обслуговування житлового фонду. Розроблено положення про облікову політику в ОСББ. Обґрунтовано доцільність обліку житлового будинку, що є спільною власністю мешканців, на позабалансовому рахунку, а витрат на здійснення ремонту будинку – на балансових рахунках об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Розроблено систему документального забезпечення цих організацій. Доведено доцільність обліку нарахованих коштів на капітальний ремонт будинку та виникнення аварійних ситуацій із використанням рахунка 43 «Резервний капітал». Визначено систему рахунків першого, другого, третього порядків для обліку витрат на обслуговування будинку та прибудинкової території та цільових внесків мешканців на їх покриття. Побудовано модель соціотехнічної системи обліково-інформаційного забезпечення ОСББ. Запропоновано алгоритм внутрішнього аудиту організацій з обслуговування житлового фонду на основі технології тестування.

Ключові слова: житловий фонд, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, керуючі компанії, облік, контроль, аудит, облікова політика.

АННОТАЦИЯ

Монастырская Т. Б. Учет и контроль в организациях по обслуживанию жилищного фонда. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.09 – бухгалтерский учет, анализ и аудит (по видам экономической деятельности). – Тернопольский национальный экономический университет Министерства образования и науки Украины, Тернополь, 2016.

Исследованы теоретико-методические и практические основы формирования концепции учета и контроля в организациях по обслуживанию жилищного фонда. В системе жилищно-коммунальных услуг целесообразно выделять две группы: коммунальные и услуги по обслуживанию жилья. Предложено разграничивать субъекты предоставления таких услуг на прибыльные и неприбыльные (по целям деятельности), традиционные и альтернативные (по характеру возникновения и степени распространения).

Установлено, что среди объектов учета в объединениях совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) больше всего особенностей имеет формирование и отражение в учете капитала и обязательств. Предложено с целью уменьшения нагрузки на счет 48 «Целевое финансирование и целевые поступления», разграничения взносов текущего периода и накопления в течение длительного времени источников под будущие расходы использование счета 43 «Резервный капитал».

Разработана концептуальная основа бухгалтерского учета ОСМД, включающая совокупность принципов, методов и процедур, с помощью которых ОСМД может отражать в учете хозяйственные операции, соблюдая определенные правила, удовлетворяя информационные потребности как внутренних, так и внешних пользователей. С целью обеспечения информативности учета, предоставления отчетности о планировании и использования средств собственников жилых и нежилых помещений на содержание, обслуживание и управление имуществом ОСМД обоснована целесообразность использования счетов класса 9.

Процесс документирования предложено разделять на три этапа: организационно-подготовительный; регистрации объединения совладельцев; текущей деятельности ОСМД. Доказана необходимость применения алгоритма и блок-схемы формирования базы документального обеспечения деятельности ОСМД и целесообразность использования ряда адаптированных к их специфике документов – сообщение, реестр, положение о ревизионной комиссии, смета.

Разработана структура приказа об учетной политике, который базируется на основных принципах учета и отчетности, направленных на обеспечение их прозрачности в части формирования затрат и доходов на их покрытие, сохранности имущества, и включает 5 блоков: общие правила ведения учета, организация учета, правила оценки, учет доходов и расходов, формы основных документов.

Установлено, что на характер и структуру расходов, формирующих себестоимость услуг ОСМД, прямо влияет форма обслуживания дома и придомовой территории. Для более точного проведения расчетов при составлении сметы

разработан алгоритм расчета средств на возмещение расходов по содержанию дома и придомовой территории.

Доказана необходимость внедрения системы управлением ОСМД с помощью средств сети Интернет, что дает возможность жителям влиять на систему принятия решений, способствует индивидуальному подходу в обслуживании жилья. Для сокращения времени на сбор и обработку информации, предотвращения ее потери и потребность владельцев в оказании влияния на деятельность ОСМД предложено внедрить техническую возможность отдаленного доступа владельцев к информационной системе. Предложено здание, территорию, на которой оно находится, жильцов и обслуживающие их структуры рассматривать как информационно-техническую социосистему, состоящую из ряда блоков.

Разработан алгоритм проведения аудита в ОСМД, состоящий из трех этапов: проверка правомерности и законности создания объединения, наличия и достоверности установочных документов; тестирование уставных документов; проверка правильности **составления** сметы и реальности расчетов, отображенных в ней, учета и отчетности. Доказано, что система аудита должна учитывать основные и **связанные** с ними объекты аудиторского контроля.

Ключевые слова: жилой фонд, объединения совладельцев многоквартирных домов, руководящие компании, учет, контроль, аудит, учетная политика.

ANNOTATION

Monastyrskа T. B. Accounting and control in organizations of housing amount service. – The manuscript.

The thesis for obtaining the scientific degree of candidate of economic sciences, speciality 08.00.09 – accounting, analysis and auditing (according to the types of economic activities). – Ternopil National Economic University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Ternopil, 2016.

Theoretical, methodical and practical basis of the concept of accounting and control in organizations of housing servicing are investigated. Statements of accounting policies in condominiums are developed. The expediency of housing accounting, which is jointly owned by residents, on off-balance sheet, and accounting the costs of housing repairing on balance sheet accounts of condominium is proved.

The system of its documentary securing is developed. The expediency of using account 43 «Reserved capital» for accounting of counted money for full repairs and emergencies is justified. The accounting system of I, II, III orders for accounting the costs of housing and curtilage servicing and target contributions of residents for covering them is determined. The model of social and technical system of accounting and information supporting of condominium is developed. The algorithm of internal audit of organizations that maintain housing by using testing techniques is presented.

Key words: housing, condominium, control companies, accounting, control, audit, accounting policy.

Підписано до друку 24.02.2016 р.
Формат 60x90/16. Гарнітура Times.
Папір офсетний. Друк на дублюкаторі.
Умов. друк. арк. 0,9. Обл. вид. арк. 1,0.
Зам. № А003-16. Тираж 120 прим.

Видавець та виготовлювач
Тернопільський національний економічний університет
вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46004

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців ДК № 3467 від 23.04.2009 р.*

Видавничо-поліграфічний центр «Економічна думка ТНЕУ»
вул. Бережанська, 2, м. Тернопіль, 46004
тел. (0352) 47-58-72
E-mail: edition@tneu.edu.ua